

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

**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 Equity CKD, S. de R.L. de C.V.



Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

**OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS "CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO"  
BAJO EL ESQUEMA DE LLAMADAS DE CAPITAL**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA: \$874,000,000.00 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (CONSIDERANDO LAS LLAMADAS DE CAPITAL): \$4,370,000,000.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTAMILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de los denominados "Certificados de Capital de Desarrollo", sujetos a Llamadas de Capital, que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describe en el presente Prospecto. Los Certificados estarán sujetos a Llamadas de Capital (según dicho término se define más adelante), por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados que se emitan en emisiones adicionales, se verán sujetos a diversas penas convencionales descritas en el presente Prospecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el presente Prospecto.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. Glosario de Términos y Definiciones".

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria nacional.
<b>Fiduciario:</b>	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (el " <u>Fiduciario</u> ").
<b>Fideicomitente:</b>	Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V. (" <u>Walton</u> ")
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V.
<b>Administrador:</b>	Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. (el " <u>Administrador</u> ").
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios (los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
<b>Valor nominal:</b>	Sin expresión de valor nominal.
<b>Clave de Pizarra:</b>	"WSMXCK 13".
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:</b>	\$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital. Dicha mecánica requirió que, para la Emisión Inicial, se fijara un precio alto de \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Adicional disminuyera respecto de la Emisión anterior. Lo anterior a efecto de lograr la dilución punitiva para aquellos Tenedores que incumplan con alguna de las Llamadas de Capital.
<b>Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:</b>	8,740 Certificados Bursátiles.
<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 y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
<b>Monto de la Emisión Inicial:</b>	\$874,000,000.00 (ochocientos setenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.)
<b>Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital)</b>	\$4,370,000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100 M.N.)
<b>Acto Constitutivo:</b>	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1685 (el " <u>Contrato de Fideicomiso</u> ") de fecha 7 de octubre de 2013 celebrado entre Walton, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.

<b>Número del Fideicomiso:</b>	F/1685
<b>Fines del Fideicomiso:</b>	Que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por escrito (en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso), que el Administrador o dicha otra persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, equivalentes a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 220 de la LGTOC.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	7 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	8 de octubre de 2013.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	8 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:</b>	9 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Emisión Inicial:</b>	10 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Registro en la BMV:</b>	10 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Cruce y Liquidación:</b>	10 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Vencimiento de la Emisión:</b>	11 de octubre de 2023; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (" <u>Llamadas de Capital</u> ") y con los montos, términos y condiciones autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la " <u>CNBV</u> ") y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con la finalidad de que suscriban Certificados Adicionales. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente Prospecto como Anexo 4, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores (el " <u>RNV</u> ") y listados en la BMV se ofrecerán en México mediante una oferta pública.
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	El patrimonio del Fideicomiso (el " <u>Patrimonio del Fideicomiso</u> ") se conforma o conformará de los siguientes activos (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumentos de garantía relacionados con los mismos); (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos del Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones de Certificados, de las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y(j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u

operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, por cada 10%. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores que individualmente o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado en cualquier momento por dichos Tenedores, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

**Fuente de pagos y Distribución:**

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

**Lugar y Forma de pago del Principal:**

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

**Recursos Netos de la Emisión Inicial:**

\$806,732,198.31 Pesos.

**Depositario:**

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

**Régimen Fiscal:**

Para efectos fiscales en México, se realizarán actividades empresariales a través del Fideicomiso. Por su parte, en virtud de la naturaleza de las actividades realizadas por los Vehículos de Inversión, los mismos también calificarán como fideicomisos con actividades empresariales para efectos fiscales. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta en relación con los ingresos derivados de los Proyectos, en la medida en que dichos ingresos sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores; para tales efectos se buscaría utilizar como vehículos de inversión a los Vehículos de Inversión, que son fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos. La Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única no establece un tratamiento para efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única equivalente al descrito en el párrafo anterior. En este sentido, los ingresos generados por los Proyectos atribuibles a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores estarían gravados con el Impuesto Empresarial a Tasa Única a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento). Por otra parte, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no

tengan el carácter de Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de algún régimen de exención, estarían gravados con Impuesto Sobre la Renta y con Impuesto Empresarial a Tasa Única para dichos Tenedores. Para mayor detalle acerca del régimen fiscal del Fideicomiso, ver "II. La Oferta - 1. Características de la Oferta - 1.39 Régimen Fiscal".

**Posibles Adquirentes:**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente y que suscriban el formato del anexo W Bis de la Circular Única que se incluye al presente como Anexo 5. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo". Los Tenedores antes de adquirir los Certificados Bursátiles materia de la presente emisión, deberán firmar el formato que se adjunta al presente prospecto como Anexo 5 (Anexo W Bis de la Circular Única), en el que manifiestan conocer los riesgos que implica la inversión en los Certificados Bursátiles, que son adecuados para su perfil, y que además han llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto, así como que conocen y están de acuerdo con las comisiones a favor del Administrador y de los esquemas de compensaciones de los distintos participantes.

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común").

**Intermediarios Colocadores:**

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex (los "Intermediarios Colocadores").

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

**RIESGOS DE INVERSIÓN.**

1. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
2. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
3. LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y DE IETU Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
4. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.
5. EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN SE INVERTIRÁ.
6. EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.

7. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO.
8. LAS DISTRIBUCIONES, INCLUYENDO CUALQUIER MONTO PAGADERO AL VENCIMIENTO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
9. LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES DE DICHS TENEDORES.
10. LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI WALTON, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
11. EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.
12. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.
13. LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
14. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
15. LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
16. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES.
17. EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.
18. ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS RECURSOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
19. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A LAS LA DILUCIÓN PUNITIVA QUE SE DESCRIBE EN EL APARTADO "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN- 3.1. RESÚMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO - 3.1.29 LLAMADAS DE CAPITAL" DEL PRESENTE PROSPECTO.
20. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PODRÍA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE WALTON, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

21. AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS. EL FIDEICOMISO ESTÁ SUJETO A LOS RIESGOS DE NEGOCIOS INHERENTES AL HECHO DE SER UN PRODUCTO DE INVERSIÓN RELATIVAMENTE NUEVO EN MÉXICO, INCLUYENDO EL RIESGO DE QUE NO LOGRE CUMPLIR CON SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. NO EXISTE GARANTÍA DE QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO TENDRÁ ÉXITO. ADEMÁS, NO SE HAN DEFINIDO LAS INVERSIONES CONCRETAS QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN VEHÍCULOS PRIVADOS DE RECIENTE CONSTITUCIÓN, CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, NO AUDITADA Y RESPECTO DE LOS CUALES NO HABRÁ INFORMACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE NO EXISTE CERTEZA RESPECTO DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.
22. EL ADMINISTRADOR ES UNA AFILIADA DE LAS ENTIDADES QUE ACTÚAN COMO CO-INVERSIONISTA Y ASESOR EN EL FIDEICOMISO CKD PLANIGRUPO Y EN EL FIDEICOMISO CKD FINSA Y, POR VIRTUD DE LAS DISPOSICIONES DE EXCLUSIVIDAD CONTENIDAS EN DICHS FIDEICOMISOS, EL FIDEICOMISO PODRÍA ESTAR SUJETO A CIERTAS RESTRICCIONES PARA HACER INVERSIONES QUE SON CONSISTENTES CON LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN DE DICHS FIDEICOMISOS HASTA QUE LAS OBLIGACIONES DE EXCLUSIVIDAD RESPECTIVAS HAYAN VENCIDO.

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

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

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

LAS TASAS INTERNAS DE RETORNO PROYECTADAS EN ESTE PROSPECTO EN RELACIÓN CON LOS VEHICULOS AFILIADOS A WALTON STREET Y SUS AFILIADAS FUERON CALCULADAS UTILIZANDO UN MODELO Y SE BASAN EN SUPUESTOS ESTABLECIDOS POR WALTON O WALTON STREET O SUS AFILIADAS. LOS RETORNOS PROYECTADOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CIERTAS LIMITACIONES INCLUYENDO LA PROYECCIÓN DE RIESGOS DE MERCADO Y DE RIESGOS ECONÓMICOS. LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS DEPENDERÁN DE, ENTRE OTROS FACTORES, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN FUTUROS, EL VALOR DE LOS ACTIVOS Y LAS CONDICIONES DE MERCADO AL MOMENTO DE REALIZARSE LA DESINVERSIÓN, LAS RESTRICCIONES LEGALES Y CONTRACTUALES SOBRE TRANSFERENCIAS QUE PUEдан LIMITAR LA LIQUIDEZ, CUALESQUIERA DE LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y EL MOMENTO Y LA FORMA EN QUE SE LLEVA A CABO LA VENTA, Y LOS NIVELES DE RESERVAS DE LOS VEHICULOS RELACIONADOS, LOS CUALES PODRÍAN DIFERIR DE LOS SUPUESTOS Y DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SE BASARON LAS VALUACIONES UTILIZADAS PARA ELABORAR LA INFORMACIÓN DE DESEMPEÑO ANTERIOR CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO. EN CONSECUENCIA, LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE LOS RETORNOS PROYECTADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS RETORNOS PROYECTADOS NO DEBERÁN CONSIDERARSE COMO UNA DECLARACIÓN O COMO UNA GARANTÍA DE QUE CUALQUIER OPERACIÓN EN ESPECÍFICO REFLEJARÁ ALGÚN DESEMPEÑO EN PARTICULAR O DE QUE TENDRÁ O ES POSIBLE QUE TENGA ALGÚN RESULTADO EN PARTICULAR O DE QUE LOS INVERSIONISTAS PODRÁN EVADIR PÉRDIDAS, INCLUYENDO PÉRDIDAS TOTALES DE SUS INVERSIONES. TODOS LOS DATOS Y LA INFORMACIÓN NUMÉRICA CONTENIDA EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO. El presente Prospecto no incluye el valor en libros actual de inversiones que no hayan sido desinvertidas en virtud de que el Administrador considera que los retornos proyectados, y no el valor en libros, es la métrica relevante para entender las expectativas de desempeño para inversiones en inmuebles que no hayan sido desinvertidas, particularmente en relación con las inversiones recientes de WFSMI (según dicho término se define más adelante) que aún se encuentran en una fase temprana de su periodo de retención y/o respecto de los cuales los planes de inversión respectivos aún no han sido implementados en su totalidad.

**WALTON RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS QUE CONSIDEREN CUIDADOSAMENTE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN LA INVERSIÓN EN LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN MEXICO.**

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

**Intermediarios Colocadores**



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



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
integrante del Grupo Financiero Banamex

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2679-1.80-2013-003 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

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

Este Prospecto también podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) así como en la página del Fiduciario <https://www.db.com/mexico/> y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para su publicación CNBV 153/7446/2013, de fecha 4 de octubre de 2013.

México, D.F., a 10 de octubre de 2013.



## ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	11
2.	Resumen Ejecutivo.....	20
3.	Factores de Riesgo.....	28
3.1	Riesgos relacionados con la situación económica y política de México.....	28
3.2	Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.....	30
3.3	Riesgos relacionados con el Administrador.....	34
3.4	Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.....	38
3.5	Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión.....	45
3.6	Riesgos relacionados con la estructura de la operación.....	47
3.7	Riesgos relacionados con las estimaciones.....	53
3.8	Conflictos de intereses.....	54
4.	Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente.....	59
5.	Documentos de Carácter Público.....	60
II.	LA OFERTA.....	61
1.	Características de la Oferta.....	61
1.1	Emisor.....	61
1.2	Fideicomitente.....	61
1.3	Fideicomisarios en Primer Lugar.....	61
1.4	Fideicomisario en Segundo Lugar.....	61
1.5	Administrador.....	61
1.6	Tipo de Instrumento.....	61
1.7	Clave de Pizarra.....	61
1.8	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.....	61
1.9	Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial.....	61
1.10	Número Total de Certificados Bursátiles.....	61
1.11	Denominación.....	61
1.12	Precio de Colocación.....	61
1.13	Monto de la Emisión Inicial.....	62
1.14	Monto Máximo de la Emisión (Considerando las Llamadas de Capital).....	62
1.15	Acto Constitutivo.....	62
1.16	Fines del Fideicomiso.....	62
1.17	Patrimonio del Fideicomiso.....	62
1.18	Plazo de Vigencia de la Emisión.....	62
1.19	Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.....	63
1.20	Fecha de Cierre del Libro.....	63
1.21	Fecha de la Oferta Pública.....	63
1.22	Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.....	63
1.23	Fecha de Emisión Inicial.....	63
1.24	Fecha de Registro en la BMV.....	63
1.25	Fecha de Cruce y Liquidación.....	63
1.26	Mecanismo de Colocación.....	63
1.27	Lugar y Forma de Pago.....	63
1.28	Recursos Netos de la Emisión Inicial.....	63
1.29	Derechos que confieren a los Tenedores.....	63
1.30	Fuente de Pago y Distribuciones.....	64
1.31	Garantía.....	64
1.32	Asambleas de Tenedores.....	64
1.33	Depositario.....	64
1.34	Representante Común.....	64
1.35	Remoción del Representante Común.....	64
1.36	Posibles Adquirentes.....	65
1.37	Régimen Fiscal.....	65

1.38 Fecha de Vencimiento de la Emisión.....	75
1.39 Intermediarios Colocadores .....	75
1.40 Autorización CNBV .....	75
2. Destino de los Recursos .....	76
3. Plan de Distribución.....	77
4. Gastos Relacionados con la Emisión .....	80
5. Funciones del Representante Común .....	81
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta .....	83
<b>I. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>84</b>
1. Descripción General.....	84
2. Patrimonio del Fideicomiso .....	88
3. Contratos y Acuerdos .....	94
3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso .....	94
3.2 Resumen del Contrato de Administración.....	149
4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	155
5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones.....	156
6. Criterios Generales de la Emisión y de la Protección de los Derechos de sus Tenedores.....	166
7. Auditor Externo y Valuador Independiente .....	167
8. Fideicomitente.....	168
9. Deudores Relevantes.....	169
10. El Administrador .....	170
11. Comisiones, Costos y Gastos del Administrador .....	171
12. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.....	172
13. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	172
14. Ejemplo Numérico e Hipotético de las Distribuciones a Tenedores de Acuerdo a la Cascada, Comisión por Administración y Distribuciones por Desempeño.....	173
15. Ejemplo Numérico e Hipotético de Derechos de Reembolso.....	175
16. Ejemplo Numérico e Hipotético de Escenarios de Llamadas de Capital .....	176
<b>IV.A. EL FIDEICOMITENTE.....</b>	<b>178</b>
1. Historia y desarrollo del Fideicomitente.....	178
2. Descripción del negocio .....	178
3. Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	180
4. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	183
<b>IV.B. EL ADMINISTRADOR.....</b>	<b>184</b>
1. Historia y desarrollo del Administrador.....	184
2. Descripción del negocio .....	184
3. Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	186
4. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	188
<b>IV.C. WALTON STREET .....</b>	<b>189</b>
<b>INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....</b>	<b>207</b>
<b>V. INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.....</b>	<b>208</b>
<b>VII. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>1</b>
<b>I. ANEXOS.....</b>	<b>8</b>
ANEXO 1 Opinión Legal .....	8
ANEXO 2 Título que ampara la emisión .....	9
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso.....	10
ANEXO 4 Acta de Emisión .....	11
ANEXO 5 Formato de Anexo W Bis .....	12
ANEXO 7 Opinión Fiscal.....	18
ANEXO 8 Opinión Legal de Raz Guzmán, S.C. ....	19
ANEXO 9 Reporte de Aseveraciones.....	20

Los anexos forman parte integrante del presente Prospecto de colocación

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por Walton, el Fiduciario, el Administrador o los Intermediarios Colocadores.”**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### I. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que, salvo que expresamente se establezca lo contrario, serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

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

“Activos Inmobiliarios” significa todas las participaciones de capital y deuda, directas o indirectas, (incluyendo títulos de propiedad y arrendamiento, hipotecas, hipotecas convertibles e hipotecas de participación, opciones, arrendamientos, sociedades, inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso, capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (incluyendo activos tales como hoteles, oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, residenciales, de educación y para hospitales y compañías desarrolladoras de terrenos, así como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizado en relación con los mismos) y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios.)

“Administrador” significa Walton Street México CKD 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 términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“Afiliada” significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.

“Apoderado” significa el Administrador o aquellas Personas designadas por el Administrador, a quienes el Fiduciario deberá otorgar, ante un Notario Público en México, los poderes descritos en el Contrato de Administración, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, para actuar en nombre y representación del Fideicomiso, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración.

“Aportación Inicial” significa la cantidad de \$15,000.00 (quince mil Pesos 00/100 M.N.) transferida al Fiduciario, como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso.

“Aportación Mínima Inicial” significa un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

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

“Asesores Independientes” significa aquellos asesores independientes que el Fiduciario contrate por instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Asociado” significa (i) cualquier Director de E.U. o (ii) cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea controlada por cualesquiera uno o más Directores de E.U. o el Administrador. Para dichos efectos, “controlado por” significa la titularidad del 50% (respecto de voto o de valor) de los valores de capital u otra titularidad efectiva de capital, por cualesquiera de los Directores de E.U. o el Administrador, de forma individual o conjunta.

“Auditor Externo” significa KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “*big four*”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con el consentimiento previo del Comité Técnico otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto.

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

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

“Certificados Bursátiles” o “Certificados” significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos y las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y de conformidad con la Ley Aplicable.

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

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

“Código” significa el *Internal Revenue Code* de 1986 de los Estados Unidos de América.

“Co-Inversionista Tercero” significa las Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador con las cuales el Fideicomiso invierta conjuntamente en Inversiones según se establece en la Cláusula 6.11(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Comisión por Administración” significa la comisión por administración que el Administrador tiene derecho a recibir dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al término de cada trimestre en los términos y en los porcentajes que se establecen en la Cláusula Tercera del Contrato de Administración y en el Apartado “III. Estructura de la Operación - 3. Contratos y Convenios - 3.2 Resumen del Contrato de Administración, 3.2.2. Comisión por Administración; Cálculo de la Comisión por Administración” del presente Prospecto.

“Comisión por Intermediación” significa los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores después de la Fecha de Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Colocación, más los rendimientos generados por las Inversiones Permitidas en las que los montos que se reserven para pagar la Comisión por Intermediación sean invertidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el comité técnico del Fideicomiso, establecido de conformidad con el Artículo 80 de la LIC, que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

“Competidor” significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso o del Administrador y sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador con base en información pública o información de otro modo obtenida legalmente por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, respecto a dicho Competidor; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo.

“Compromiso de Walton” significa la co-inversión que Walton, en su carácter de co-inversionista y de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, está obligado a mantener, por una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión en la Fecha de Emisión Inicial.

“Compromiso por Certificado” significa el número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente, según se establece en el Apartado “III. Estructura de la Operación - 3. Contratos y Convenios - 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.29. Llamadas de Capital” del presente Prospecto.

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital, conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma; en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

“Condiciones de Reinversión” significa (i) que el Fideicomiso haya invertido, esté comprometido a invertir, o haya reservado el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, y (ii) que el Comité Técnico haya aprobado la Reinversión propuesta en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

“Conflicto de Interés” significa, respecto de Walton y el Administrador, (a) la propiedad de cada parte, o de cualquiera de sus Afiliadas, de cualquier interés directo o indirecto en cualquier propuesta de Inversión o de adquisición de una Inversión de su propiedad, excluyendo (i) intereses meramente pasivos por naturaleza (incluyendo, sin limitación, inversiones en valores públicamente ofertados e inversiones en capital en un monto total no mayor a 10% (diez por ciento) de las acciones de una sociedad por emisor o grupo de emisores afiliados), y (ii) co-inversiones hechas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionistas Terceros de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso); y (b) la existencia de cualquier contrato de administración de propiedades con dicha parte o sus Afiliadas respecto de cualquier Inversión o Desinversión o propuesta de Inversión o de Desinversión.

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

“Contrato de Administración” significa el Contrato de Administración de fecha 7 de octubre de 2013 celebrado entre Walton, el Administrador y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común.

“Contrato de Administración Sustituto” significa, el caso de una remoción o sustitución del Administrador, el contrato de administración que celebre un Administrador Sustituto con el Fiduciario (con la comparecencia del Representante Común), que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado “Fideicomiso Walton Street México CKD número F/1685”, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

“Contrato de Colocación” significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.

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

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

“Cuenta de Distribuciones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario, en la que el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones, Reinversiones o Desinversiones.

“Cuenta de Reinversión” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario, en la cuál el Fiduciario recibirá los montos que el Administrador haya instruido al Fiduciario transferir de la Cuenta de Distribuciones para realizar Reinversiones.

“Cuenta General” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario en la que el Monto de la Emisión Inicial el cual aplicará para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial.

“Cuenta para Llamadas de Capital” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fiduciario, la cual el Fiduciario recibirá todos los montos derivados de una Llamada de Capital.

“Cuenta Walton” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario en la que recibirá el Monto Requerido de Walton y las aportaciones realizadas por Walton de conformidad con una Llamada de Capital de Walton.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversión, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta Walton y cualquier otra cuenta y/o sub-cuenta que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario 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.

“Daño Significativo Adverso” significa cualquier daño ocasionado al valor del Patrimonio del Fideicomiso en un monto igual a la cantidad que resulte mayor entre (a) 2% (dos por ciento) de la suma de los Recursos Netos Iniciales de la Emisión más cualesquier cantidad adicional fondeada por los Tenedores a través de Llamadas de Capital en o antes de la fecha en la que el daño ocurrió, cuyo monto será convertido a Dólares al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha en la que el Evento de Remoción del Administrador aplicable haya ocurrido, o (b) USD\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100); en el entendido, que un Daño Significativo Adverso se determinará únicamente con respecto a daños causados por un evento o suceso en particular y no de manera acumulada (entendiéndose, para evitar cualquier duda, que los daños causados por incidentes o eventos separados no se acumularán para efectos de determinar si ha habido un Daño Significativo Adverso).

“Daños” significa cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza.

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

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

“Dilución Punitiva” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado “III. Estructura de la Operación - 3. Contratos y Convenios - 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.29. Llamadas de Capital” del presente Prospecto.

“Directores de E.U.” significa Neil G. Bluhm, Ira J. Schulman, Jeffrey S. Quicksilver, Eric C. Mogentale o K. Jay Weaver.

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

“Distribuciones por Desempeño” significa el conjunto de las Distribuciones hechas a favor de Walton, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, conforme a los numerales (3) y (4) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones” significa las distribuciones en Pesos que realice el Fiduciario a los Tenedores, las cuales deberán notificarse por el Representante Común a dichos Tenedores, a través de Emisnet con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos recursos sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, cualquier Título, y a todos los anexos de dichos documentos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

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

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

“Emisión Adicional” se refiere a las emisiones adicionales de Certificados conforme a las Llamadas de Capital que realice el Fiduciario como se establece en el Apartado “III. Estructura de la Operación - 3. Contratos y Convenios - 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.5. Emisiones Adicionales” del presente Prospecto.

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

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

“Entidades de Apuestas” significa entidades que actualmente o en el futuro serán propietarias, desarrollarán, operarán o administrarán instalaciones de apuestas, incluyendo propiedades de usos múltiples, relacionadas con dichas instalaciones para apuestas, según se establece en el Apartado “III. Estructura de la Operación - 3. Contratos y Convenios - 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.26. Exclusividad” del presente Prospecto.

“Evento de Funcionarios Clave de Desinversión” significa que, mientras el Administrador no haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración, si después de que el Periodo de Inversión haya concluido o, antes si el 85% del Monto Destinado a Inversiones ha sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o ha sido llamado bajo una Llamada de Capital o ha sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, ocurre cualquiera de lo siguiente: (i) en o antes de la Fecha de Desinversión del 75%, cualesquiera dos de los Funcionarios Clave del Administrador deja de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador, o (ii) con posterioridad a la Fecha de Desinversión del 75%, tres de los Funcionarios Clave del Administrador dejen de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador en términos de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión” significa que en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, pero con anterioridad a la fecha en la que ocurra lo primero entre (i) que el Administrador haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración, o (ii) que el 85% del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital o haya sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, (1) cualesquiera dos de entre los Funcionarios Clave del Administrador, dejen de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador, o (2) cualesquiera tres de los Funcionarios Clave de Walton dejen de cumplir con Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton, o (3) cualesquiera tres de los Funcionarios Clave del Administrador y de los Funcionarios Clave de Walton dejen de dedicar el tiempo necesario para cumplir con el Tiempo Mínimo



de Funcionario del Administrador, en el caso de Funcionarios Clave del Administrador, o con el Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton, en el caso de Funcionarios Clave de Walton.

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

(i) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador incurran en actos con Negligencia Grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración que no hayan sido subsanados dentro de los 45 días naturales siguientes a la existencia de dicho acto (en el entendido, que si dicho incumplimiento no es subsanado dentro de dicho periodo de 45 días, el Administrador podrá notificar al Comité Técnico que está trabajando diligentemente para subsanar dicho incumplimiento, en cuyo caso el periodo de cura se extenderá de manera automática por un periodo adicional de 30 días), y que cada acto resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto a dicho punto; o

(ii) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador incurran en actos de fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o

(iii) que el Administrador se disuelva o liquide por cualquiera que sea la razón o que un tribunal competente declare la insolvencia, concurso mercantil o la quiebra del Administrador, y que la resolución de disolución o liquidación, o que la solicitud o proceso respectivo de concurso mercantil o quiebra no sean revocados o desechados, según sea el caso, dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha resolución haya sido emitida o en que dicha solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso fue presentada; o

(iv) que cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial por un tribunal competente en segunda instancia, y que (1) dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que se declare su culpabilidad, el Administrador no haya restituido al Fideicomiso cualquier pérdida derivada de dicho delito patrimonial, en su caso; y (2) un Funcionario Clave del Administrador sustituto para reemplazar a dicho Funcionario Clave del Administrador como Funcionario Clave del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, no haya sido propuesto por el Administrador a los Miembros Independientes del Comité Técnico dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que se declare su culpabilidad; en el entendido, que cualquier retraso en la sustitución del Funcionario Clave del Administrador no atribuible al Administrador no se considerará como un Evento de Remoción del Administrador; o

(v) que el Administrador o cualquiera de sus Asociados incumpla materialmente con sus obligaciones de exclusividad de conformidad con la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso, cuyo incumplimiento no sea subsanado dentro de los 90 días naturales siguientes a que ocurrió dicho acto; o

(vi) que Walton incumpla con su obligación de co-invertir el Compromiso de Walton de conformidad con las disposiciones de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso, cuyo incumplimiento no sea subsanado dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que la notificación respecto del incumplimiento de fondeo se le entregue a Walton por el Administrador; o

(vii) si cualquiera de las siguientes declaraciones es incumplida materialmente, cuyo incumplimiento material no sea subsanado dentro de los 90 días naturales siguientes a que los Funcionarios Clave del Administrador tengan conocimiento de dicho incumplimiento material: I(a), I(b) y I(f) del Contrato de Administración, y I(a), I(b), I(f), II(a), II(b) y II(f) del Contrato de Fideicomiso; o

(viii) si el Administrador, sin el previo consentimiento de la Asamblea de Tenedores (cuyo consentimiento deberá de ser otorgado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de aquéllos Tenedores que representen cuando menos el 80% de los Certificados en circulación), deja de estar controlado, directa o indirectamente por, o bajo el control común con Walton Street Capital, LLC, o sus subsidiarias o Afiliadas directas o indirectas;

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

Fecha de Aportación de Walton" significa la fecha en que el Administrador le requiera a Walton financiar una Llamada de Capital de Walton en términos de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Desinversión del 75%" significa la fecha en la que las Inversiones realizadas por el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión a las cuales el 75% (setenta y cinco por ciento) del Monto Invertido de Tenedores haya sido atribuido por el Administrador hayan sido desinvertidas en todo o en parte mediante una venta, refinanciamiento, intercambio o cualquier otra desinversión; en el entendido, que (i) la porción del Monto Invertido de Tenedores atribuido a una Inversión deberá estar basado en la porción relativa del Monto Invertido de Tenedores invertido en dicha Inversión; (ii) cualquier porción del Monto Invertido de Tenedores que no sea atribuible a una Inversión en particular (bajo el numeral (i) anterior o de cualquier otra forma) será atribuida según lo determine el Administrador; (iii) una desinversión parcial de una Inversión reducirá el Monto Invertido de Tenedores atribuido a dicha Inversión para tomar en cuenta la porción de dicha Inversión que haya sido desinvertida; y (iv) una Inversión se considerará desinvertida en la medida en la que exista un contrato para llevar a cabo dicha desinversión.

"Fecha de Distribución" significa los días 30 de cada mes de marzo, junio, septiembre y diciembre durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la primera Fecha de Distribución será el 31 de diciembre de 2013; y en el entendido, además, que si cualquier Fecha de Distribución no es un Día Hábil, la Fecha de Distribución será el Día Hábil inmediato siguiente.

"Fecha de Emisión Inicial" 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.

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

"Fecha de Registro" significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva.

"Fecha Efectiva de Remoción del Administrador" significa la fecha en que surtirá efectos la remoción del Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

"Fecha Ex-Derecho" significa la fecha que sea 2 Días Hábiles previos a la Fecha de Registro que corresponda.

"Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso" significa la fecha que sea el décimo aniversario de la Fecha de Emisión.

Fecha Límite de Suscripción" significa 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 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional.

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

Fideicomiso CKD Finsa" significa el fideicomiso Irrevocable denominado "Fideicomiso FINSA CKD número F/307262.

“Fideicomiso CKD Planigrupo” significa el Fideicomiso Irrevocable número F/306606 de fecha 14 de mayo de 2012, celebrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario.

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

“Fiduciario” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria e incluye cualquier entidad que lo sustituya en sus funciones.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término la Portada del Prospecto.

“Finsa” significa Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V.

“Funcionarios Clave” significa la referencia conjunta a los Funcionarios Clave de Walton y a los Funcionarios Clave del Administrador.

“Funcionarios Clave del Administrador” significa Jorge Sandor Valner Watstein, Federico Martín del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo (o cualesquier persona que los sustituya).

“Funcionarios Clave de Walton” significa los Directores de E.U. (o cualesquier persona que los sustituya).

“Gastos Continuos” significa todos y cada uno de (i) los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos (incluyendo la Comisión por Administración), (iii) adeudos del Fideicomiso, (iv) Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado, comprometido o reservado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas o reservadas con anterioridad al vencimiento del Periodo de Inversión, (v) Inversiones de Seguimiento, y (vi) las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, así como todos los pagos de IVA relacionados con los anteriores.

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

“Gastos de la Emisión Inicial” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que evidencia los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores

con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados a los intermediarios colocadores) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados de la Emisión Inicial, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

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

“Impuestos” significa todos los impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba realizar el Fideicomiso como se establece en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Incapacidad” significa el impedimento en la capacidad física, mental o legal de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico que imposibilite a dicho miembro o miembro suplente de asistir a más de 3 (tres) sesiones consecutivas del Comité Técnico y ejercer su derechos de voto en la misma (en la medida que dicho miembro o miembro suplente tenga derecho de votar en dicha asamblea de conformidad con el Contrato de Fideicomiso).

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

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

“Instrucción de Aportación de Walton” significa la instrucción por escrito que entregue el Administrador a Walton para fondear una Llamada de Capital de Walton.

“Intermediarios Colocadores” significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de intermediarios colocadores.

“Inversión de Seguimiento” significa cualquier Inversión adicional realizada por el Fideicomiso respecto de cualquier Inversión existente que pudiera ser apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador, y, en caso de ser aplicable, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1 (b) y 4.2 (l)(ii) del Contrato de Fideicomiso, con la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

“Inversiones” significa, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionado con las mismas, las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, que incluirán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México.

“Inversión con los Rendimientos Más Bajos” significa las inversiones con una tasa interna de retorno proyectada que sea menor que el rango más bajo de las tasas internas de retorno previstas en los Lineamientos de Inversión, en términos Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Inversiones Permitidas” significa las inversiones en que el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en (i) en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, denominados en Pesos, de corto plazo y de liquidación inmediata; o (ii) en instrumentos de deuda gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México; o (2) en Dólares, en valores gubernamentales emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América o por el Departamento del Tesoro de dicho país, y denominados en Dólares conforme a lo previsto en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomisos.

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

“Inversionista Autorizado” significa un fondo de pensiones o jubilaciones, no mexicano, de los referidos en el artículo 179 de la LISR, o cualquier ley que la substituya, que (i) se encuentre exento del pago de impuestos sobre intereses, rentas y ganancias de capital derivadas de la venta de bienes inmuebles o acciones (de las cuales más del 50% (cincuenta por ciento) del valor de las mismas sea atribuible a bienes inmuebles) en su país de residencia, (ii) se encuentre inscrita en el Registro de Bancos, Entidades de Financiamiento, Fondos de Pensiones y Jubilaciones y Fondos de Inversión del Extranjero de conformidad con las reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (y renueve su registro cada año), y (iii) sea elegible para solicitar, directamente o a través del Fideicomiso, una reducción de impuestos mexicanos, según sea determinado de manera razonable por Walton, Walton Street Capital, L.L.C. o cualquier Parte Relacionada de dichas entidades.

“Inversionista no Sujeto a Impuestos” significa una sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro a la que se refiere el artículo 93 de la LISR, o cualquier ley que la substituya, que no se encuentre obligada al pago del impuesto sobre la renta en México.

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

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

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

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

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

“Límites de Apalancamiento” significa los límites de apalancamiento a los cuales están sujetos los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Apartado “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.36. Límites de Apalancamiento” del presente Prospecto.

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos de inversión descritos en “III. Estructura de la Operación – 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.2 Evolución de los Activos Fideicomitados” del presente Prospecto.

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

“Llamada de Capital” significa el requerimiento por parte del Fiduciario a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los fines previstos en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Llamada de Capital de Walton” significa el requerimiento por parte del Fiduciario a Walton para que realice aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, hasta el monto del Compromiso de Walton para los fines determinados por el Administrador como se establece en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

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

“Modo de Suspensión” significa el periodo durante el cual el Fideicomiso no podrá invertir en Activos Inmobiliarios nuevos (y por lo tanto ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de participar en Llamadas de Capital para fundear la compra de nuevos Activos Inmobiliarios) derivado de que ocurra y continúe un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión y la Asamblea de Tenedores determine el inicio de dicho Modo de Suspensión.

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

“Monto Destinado a Inversiones” significa, en la Fecha de Emisión Inicial, (a) los Recursos Netos de la Emisión Inicial más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores menos (c) la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría.

“Monto Distribuible” significa el monto en Pesos depositado en la Cuenta de Distribuciones que será distribuido a los Tenedores y a Walton en cada Fecha de Distribución como se establece en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Invertido de Tenedores” significa la suma de (i) el Monto de la Emisión Inicial que haya sido efectivamente desembolsado de la Cuenta General para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Pagos de Co-Inversión respectivos, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Invertido de Tenedores en la fecha de dicho desembolso, (ii) los montos desembolsados por Tenedores que constituyan la Reserva para Gastos de Asesoría y que sean efectivamente desembolsados de la Cuenta General para pagar los honorarios, costos y gastos de los Asesores Independientes de conformidad con el párrafo (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, pero sólo en el caso de que dichos Asesores Independientes sean contratados para verificar o llevar a cabo los procedimientos con el fin de certificar que un Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, y un tribunal competente determine, en segunda instancia, que dicho Evento de Remoción del Administrador ha ocurrido y continua, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Invertido de Tenedores a partir de la fecha de dicha resolución judicial, y (iii) los montos totales aportados por Tenedores de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Pagos de Co-Inversión respectivos (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior), cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Invertido de Tenedores en la fecha en que dichos montos se encuentren efectivamente depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital y sean utilizados para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquiera Pagos de Co-Inversión; en el entendido, que (a) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones para pagar Pagos de Co-Inversión o Pagos de los Tenedores no se considerarán que forman parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (b) cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 45 días naturales siguientes a la fecha en que se hayan en la Cuenta para Llamadas de Capital, conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso no consideradas como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Emisión” significa \$4,370,000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que el monto de la Emisión Inicial (el cual deberá ser equivalente al monto de la Aportación Mínima Inicial) y de la Emisiones Adicionales que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso, no deberán exceder del Monto Máximo de la Emisión; y en el entendido, además, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión.

“Monto Neto Comprometido” significa la suma de (a) los Recursos Netos de la Emisión Inicial, más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores, más (c) el Compromiso de Walton.

“Monto Neto Invertido” significa (a) la suma de (i) el monto total derivado de la oferta pública de los Certificados en la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso que haya sido desembolsado por el Fideicomiso de la Cuenta General para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y para pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, más (ii) los montos totales desembolsados por los Tenedores de conformidad con una Llamada de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y para pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos Continuos, Gastos de Inversión

y Gastos de Mantenimiento de conformidad con el Contrato de Fideicomiso más (iii) los montos totales aportados por Walton en su carácter de co-inversionista, de conformidad con el Compromiso de Walton menos (b) la suma de (i) los montos descritos en el inciso (a) anterior que hayan sido declarados como pérdidas por el Administrador, mas (ii) los montos que resulten de una Desinversión (excluyendo cualquier refinanciamiento) que sean distribuidos a los Tenedores y a Walton como un retorno en las Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y el pago de cualesquier Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento.

Monto Requerido de Walton” significa el monto del Compromiso de Walton que deberá depositarse por Walton en la Cuenta Walton, en la Fecha de Aportación de Walton respectiva como se establece en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total Invertible” significa el monto que resulte de sumar (a) el Monto Destinado a Inversiones más (b) el Compromiso de Walton.

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

“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)” significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

“Pagos de Co-Inversión” significa el uso que le dé el Fiduciario a los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital y en la Cuenta Walton, conforme a las instrucciones del Administrador, para (i) llevar a cabo Inversiones o Inversiones de Seguimiento en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, (ii) pagar los Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y los Gastos Continuos (iii) constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos, y (iv) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Pagos de los Tenedores” significa el uso que le dé el Fiduciario a los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, conforme a las instrucciones del Administrador, para reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso

“Parte Relacionada” significa una “parte relacionada” (según dicho término se define en la LMV) de los Vehículos de Inversión, de Walton, del Administrador, de cualquier tercero a quien se le hayan delegado o cedido facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula Segunda del Contrato de Administración, según resulte aplicable..

“Participación de Walton” significa la participación de Walton en el Fideicomiso para determinar el Porcentaje de Participación de Walton, calculado de la siguiente manera: lo mayor entre (A) el número total de Certificados que se hubieran emitido si Walton hubiera fondeado el 20% (veinte por ciento) de la Participación de Walton en la Fecha de Emisión Inicial y fuera tratado como un Tenedor y recibido Certificados junto con los Tenedores al momento en que dichos Tenedores pagaron el Monto de la Emisión Inicial, y (B) el número total de Certificados que se hubieran emitido a Walton conforme a todas las Llamadas de Capital de Walton fondeadas por Walton si Walton fuera tratado como Tenedor para todos los efectos de dichas Llamadas de Capital y se hubieran emitidos Certificados de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para efectos de determinar los Certificados que se considerarán emitidos conforme a lo anterior, se adicionará el Compromiso Walton al Monto Máximo de la Emisión (y se considerará parte del mismo); y en el entendido, además, que Walton en ningún momento participará en el Fideicomiso como Tenedor, por lo que las fórmulas



contempladas en la presente definición sólo son aplicables para efectos de determinar el Porcentaje de Participación de Walton para los efectos de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. El Administrador utilizará las fórmulas contenidas en la presente definición y en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso para determinar el Porcentaje de Participación de Walton y el Porcentaje de Participación de los Tenedores; en el entendido, que el Administrador revisará dicho ajuste con el Auditor Externo y con el Representante Común.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el presente Prospecto.

“Periodo de Cura de Funcionario Clave” significa el periodo en el que un Funcionario Clave subsanará un Evento de Funcionarios Clave conforme a lo previsto en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado “III. Estructura de la Operación - 3. Contratos y Convenios - 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.21. Condiciones de Inversión” del presente Prospecto.

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

“Persona Exculpada” significa Walton, el Administrador, sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, asesores, agentes y los miembros del Comité Técnico.

“Persona Indemnizada” significa el Administrador, Walton, el Representante Común, sus respectivas Afiliadas, y sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y cada miembro del Comité Técnico.

“Persona Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que dicha independencia se calificará respecto de los Vehículos de Inversión, de Walton, del Administrador, de Walton Street Capital, L.L.C o cualquier Parte Relacionada con dichas entidades.

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

“Planigrupo” significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.

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

“Porcentaje de Participación de los Tenedores” significa los montos que deberán ser desembolsados, con respecto a Walton, en su carácter de co-inversionista, de la Cuenta Walton, y con respecto a los Tenedores, de la Cuenta General y de la Cuenta para Llamadas de Capital, en relación con los Pagos de Co-Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, serán determinados de conformidad con lo siguiente: (a) los Tenedores deberán desembolsar el porcentaje obtenido de dividir (i) el total de Certificados en circulación de los Tenedores entre (ii) la suma del total de los Certificados en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton.

“Porcentaje de Participación de Walton” significa el porcentaje igual a 100% (cien por ciento) menos el Porcentaje de Participación de los Tenedores

“Presidente” significa el miembro del Comité Técnico designado como presidente del Comité Técnico por los miembros del Comité Técnico al inicio de la Sesión Inicial.

“Prórroga de Llamada de Capital” significa la modificación a una Llamada de Capital o la emisión de una nueva Llamada de Capital por parte del Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador según se establece en el inciso (f) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Prospecto” significa el presente prospecto de colocación para la oferta pública de los Certificados

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

“Reducción Fiscal” significa el evento en que los impuestos pagaderos por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión al gobierno de México (o a cualquier subdivisión política, agencia o dependencia del mismo) se vean reducidos en virtud de la situación de la tenencia directa o indirecta de cualquier Tenedor o de Walton que califique como un Inversionista Autorizado o Inversionista no Sujeto a Impuestos, según se establece en el inciso (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Reinversión” significa cualquier Inversión nueva que se realice con los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte Anual” significa el reporte anual que el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, a Walton, al Representante Común y al Comité Técnico, a más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única.

“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, e incluye cualquier entidad que lo sustituya en sus funciones.

“Reserva para Gastos” significa la cantidad que el Fiduciario mantendrá en depósito en la Cuenta General equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso por un periodo de un año, más los montos que resulten necesarios para cumplir con las obligaciones de pago de la Comisión por Administración, la Comisión por Intermediación, para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento y para realizar cualesquiera otros pagos y gastos que el Fideicomiso deba realizar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según dichos montos sean calculados por el Administrador a su entera discreción.

“Reserva para Gastos de Asesoría” significa el monto que el Fiduciario segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta General por la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes según se establece en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“Secretario” significa la Persona que sea designada por los miembros del Comité Técnico al inicio Sesión Inicial, para fungir como secretario del Comité Técnico; en el entendido, que la Persona designada podrá ser o no, miembro del Comité Técnico.

“Seguros” significa con respecto a las propiedades que forman parte del Contrato de Fideicomiso, los seguros contra daños, interrupción de rentas y responsabilidad civil en relación con las, así como cualesquier otros seguros cuya contratación sea habitual en la industria inmobiliaria conforme a la naturaleza y ubicación de cada propiedad a discreción del Administrador, mismos que el Administrador, en nombre y representación

del Fideicomiso, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, podrá, a su discreción, contratar, o causar que se contraten.

“Sesión Inicial” significa la sesión inicial que deberá celebrar el Comité Técnico dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre el Contrato de Fideicomiso, en la que se discutirá y resolverá respecto de los asuntos contenidos en el inciso (l)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“STIV” significa el Sistema de Transferencia de Inscripción de Valores de la CNBV.

“Tasa de Impuestos Asumida” significa la tasa legal combinada marginal efectiva federal en los Estados Unidos de América, la Tasa Local y Estatal Aplicable y la Tasa Extranjera Aplicable para un ejercicio fiscal aplicable a ingresos o pagos de participaciones diferidas (tomando en cuenta (i) las características del ingreso, (ii) la deducibilidad de impuestos al ingreso locales y estatales para efectos de los impuestos al ingreso federales en los Estados Unidos de América asumiendo que la limitación contenida en la Sección 68(a)(2) del Código resulta aplicable, (iii) créditos fiscales extranjeros, si existen, disponibles contra las obligaciones fiscales federales de los Estados Unidos de América para impuestos que no sean de los Estados Unidos de América, y (iv) el monto de la pérdida fiscal neta acumulada atribuida a Walton en ejercicios fiscales anteriores y no utilizados en ejercicios fiscales anteriores a efecto de reducir el ingreso gravable para efectos de realizar Distribuciones conforme a la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso).

“Tasa Extranjera Aplicable” significa, con respecto al ingreso atribuible a Walton o cualquier entidad a través de la cual Walton invierta con respecto a sus participaciones diferidas, la tasa de impuestos más alta aplicables a dichos ingresos, incluyendo retenciones.

“Tasa Interna de Retorno” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada calculada al final de cada trimestre, en la cual el valor presente neto del Monto Invertido de Tenedores es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones hechas a dichos Tenedores, calculada en Pesos y considerando (a) la fecha en que dichos montos aportados por dichos Tenedores (ya sea como parte del Monto de la Emisión Inicial o de conformidad a subsecuentes Llamadas de Capital) se conviertan en parte del Monto Invertido de Tenedores, de conformidad con el término definido de Monto Invertido de Tenedores, y (b) las fechas en las que los Tenedores reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno: (i) cualquier cantidad en Dólares usada para hacer pagos que comprendan el Monto Invertido de Tenedores se considerarán convertidas a Pesos al tipo de cambio para solventar obligaciones en moneda extranjera pagaderas en México publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha que dichos pagos sean realizados, y (ii) cualquier impuesto sobre la renta o impuesto empresarial a tasa única (o cualquier impuesto que los sustituya) relacionado con cualquier Inversión realizada durante los primeros 12 meses siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, pagado en relación con pagos que formen parte del Monto Invertido de Tenedores o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones hechas a cualquier Tenedor se considerará distribuido a dicho Tenedor conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que para Inversiones realizadas a partir de dicho periodo de 12 meses, dichos impuestos únicamente se podrán considerar distribuidos en la medida en la que (i) exista una confirmación de criterio por parte del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que confirme el derecho de las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro de recibir un reembolso de las cantidades enteradas por concepto de pagos provisionales de impuesto sobre la renta en estructuras como la del Fideicomiso, o (ii) el Administrador tenga evidencia (la cual deberá presentar al Fiduciario y al Representante Común) de que sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro que son inversionistas en fideicomisos similares al Fideicomiso han recibido el reembolso de dicho impuesto (en la inteligencia, de que para dichos efectos, los Tenedores convienen, mediante la adquisición de los Certificados, de notificar al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común cuando hayan recibido dicho reembolso de impuestos). En caso de que, a partir de dicho periodo de 12 meses, el Administrador no haya obtenido la confirmación de criterio o la evidencia de reembolso a las que se refieren

los numerales (i) y (ii) anteriores para las Inversiones realizadas a partir de dicho periodo de 12 (doce) meses, el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única de dichas Inversiones no se considerarán distribuidos conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Administrador reciba la confirmación de criterio o la evidencia de reembolso a las que se refieren los numerales (i) y (ii) anteriores una vez concluido dicho periodo de 12 meses, entonces (a) todos los impuestos referidos pagados a partir de dicha fecha considerarán distribuidos conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (b) todos los impuestos que no fueron considerados distribuidos a partir de la fecha de terminación de dicho periodo de 12 (doce) meses se considerarán distribuidos en la fecha que ocurra primero de (1) la obtención de la confirmación de criterio a la que se refieren el numerales (i) anterior, o (2) la obtención de la evidencia de reembolso a la que se refiere el numeral (ii) anterior.

“Tasa Local y Estatal Aplicable” significa, con respecto al ingreso atribuible a Walton aplicable a sus participaciones diferidas, el impuesto local y estatal más alto aplicable a un individuo que habite en un lugar en el que cualquier individuo que indirectamente sea titular de una participación en cualquier socio o miembro de Walton directo o indirecto habite, cuya ubicación tenga la tasa combinada de impuestos sobre ingresos locales y estatales más alta que todas las ubicaciones en las que cualquier individuo que indirectamente sea titular de una participación en cualquier socio o miembro de Walton directo o indirecto habite.

“Tenedor” significa cada tenedor de los Certificados.

“Tenedor Incumplido” significa cualquier Tenedor que haya incumplido con la suscripción y pago de Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso.

“Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton” significa la obligación de por lo menos tres de los Funcionarios Clave de Walton de dedicar sustancialmente todo su tiempo de trabajo al negocio del Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas en términos de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador” significa la obligación de por lo menos dos los Funcionarios Clave del Administrador de dedicar sustancialmente todo su tiempo de trabajo al negocio del Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas en términos de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Título” significa el título global que amparará todos los Certificados emitidos por el Fiduciario.

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

“Valor de Terminación” significa el valor de mercado de una Inversión y otros activos, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, neto de todas las obligaciones atribuibles a dicha Inversión y otros activos en dicho momento (según sea determinado por un Valuador Inmobiliario seleccionado por el Administrador o un valuador independiente seleccionado por el Administrador removido y aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros

Independientes, no tendrán derecho a votar con respecto a dicho asunto), según se establece en el inciso (b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración.

“Valuador Independiente” significa 414 Capital Inc. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria de por lo menos 10 años (o con un equipo compuesto por individuos que tengan una experiencia conjunta de al menos 10 años en la industria inmobiliaria) o que sea valuador independiente de 2 o más certificados bursátiles fiduciarios de los denominados de capital de desarrollo (CKDs), aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, contratado por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Valuador Inmobiliario” significa Alles Group, CB Richards, Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquiera de sus Afiliadas, así como cualquier valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia en el sector inmobiliario de por lo menos 10 (diez) años, que sea aprobado por el Comité Técnico, en este último caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

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

“Vehículo Paralelo” significa cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton o cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton Street Capital, L.L.C., conforme a lo previsto en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.

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







“WSMFI” significa Walton Street Mexico Fund 1.

## 2. Resumen Ejecutivo

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

### Partes

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

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Coinversionista
	Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.	Administrador
	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

### La Operación

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios que invertirá en Vehículos de Inversión, que a su vez realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México, e inversiones en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México, en cada caso, de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles por una cantidad de \$4,370,000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100 M.N.) bajo el esquema de Llamadas de Capital.



(1) WSC Equity, S. de R.L. de C.V. paga su parte proporcional de la Comisión por Administración.

(2) Estructura de inversión sujeta a cambios antes del cierre.

### Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión del Fideicomiso consiste en invertir en Activos Inmobiliarios ubicados en México, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, hoteles, oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, residenciales, de educación y para hospitales, compañías desarrolladoras de terrenos, así como bienes muebles en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México.

“Activos Inmobiliarios” significa todas las participaciones de capital y deuda, directas o indirectas, (incluyendo títulos de propiedad y arrendamiento, hipotecas, hipotecas convertibles e hipotecas de participación, opciones, arrendamientos, sociedades, inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso, capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (incluyendo activos tales como hoteles, oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, residenciales, de educación y para hospitales y compañías desarrolladoras de terrenos, así como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizado en relación con los mismos) y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios.)

Para efectos del presente Prospecto:

- El término “hipoteca convertible” incluye, pero no está limitado a, créditos hipotecarios de conformidad con los cuales el acreditado tenga la opción de convertir su hipoteca en una participación de capital en los activos subyacentes que garantizan el crédito hipotecario, créditos hipotecarios de conformidad con los cuales el acreditante o el acreditado pueda convertir la tasa del

crédito de una tasa variable a una tasa fija o viceversa, y otros instrumentos referidos o que se consideren como, hipotecas convertibles.

- El término “opción” incluye, pero no está limitado a, opciones para adquirir una participación de cualquier tipo en inversiones o activos y cualquier otra inversión referida o que se considere como, una opción.
- El término “hipoteca con derecho a participación” incluye, sin limitación, aquellos créditos hipotecarios o conjunto de créditos hipotecarios en donde uno o más acreedores tenga el derecho a participar en los ingresos y utilidades derivadas de los activos subyacentes que garanticen el crédito hipotecario o que de otra manera tenga una participación en dichos ingresos y utilidades, y cualesquiera otros instrumentos referidos o que se consideren como, participación en hipotecas.

Para mayor detalle acerca de la estrategia de inversión del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones – Estrategia de Inversión” del presente Prospecto.

### **Calendario de Inversiones y Desinversiones**

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

El objetivo del Fideicomiso desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de conformidad con el siguiente calendario de desinversión. No obstante el calendario de desinversión que se establece a continuación, el Administrador podrá modificar el ritmo en el que se desinvertirá dichas Inversiones y el Administrador no está obligado a completar la Desinversión de todas las Inversiones en una fecha específica.

<u>Años</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 a 7	0%
7 a 10	100%

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

Para mayor detalle acerca de la estrategia de inversión del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 4. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones – Calendario de Inversión y Desinversión” en el presente Prospecto.

### **Retornos**

El Fideicomiso busca lograr, con respecto a las Inversiones, en una base agregada, una tasa interna de retorno, antes de pagar la Comisión por Administración, la Distribución por Desempeño y los gastos a nivel del Fideicomiso, en un rango aproximado de entre 16% y 20, misma que será calculada en Pesos.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> El desempeño real de las Inversiones del Fideicomiso será distinto de las proyecciones del Administrador y podrán diferir sustancialmente. No puede garantizarse que la tasa interna de retorno real alcanzada por los inversionistas del Fideicomiso sea igual o superior a los rendimientos objetivo establecidos. Los retornos objetivos son simples objetivos y no deberán considerarse como garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión por Administración y



Las inversiones se deberán hacer con información disponible al momento de realizar dicha Inversión, la cual podrá estar sujeta a cambios y, por lo tanto, la tasa interna de retorno podría variar.

Para mayor detalle acerca de los Retornos, ver *“III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones – Retornos”* y *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.44. (a) Monto Distribuible, (b) Distribuciones, (c) Derechos de Reembolso, (d) Cálculo de las Distribuciones y (e) Reducción Fiscal.”* en el presente Prospecto.

### **Exclusividad**

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Exclusividad, ver *“I. INFORMACIÓN GENERAL - 3.8 Conflictos de Interés, (a) Asignación de las oportunidades de inversión; exclusividad”* y *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.26. Exclusividad”* en el presente Prospecto.

### **Cuentas del Fideicomiso**

Las Cuentas del Fideicomiso estarán integradas por la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversión, la Cuenta de Distribuciones, y cualquier otra cuenta y/o sub-cuenta que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario 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.

Para mayor detalle acerca de las Cuentas del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.38. Cuentas del Fideicomiso”* en el presente Prospecto.

### **Plan de Negocios**

La implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de adquirir y desarrollar Activos Inmobiliarios de calidad institucional en México, incluyendo a través de su asociaciones de largo plazo con empresas que cuenten con amplia experiencia y un historial comprobado de éxito en el desarrollo y la operación de bienes raíces.

Para mayor detalle acerca del plan de negocios, ver *“III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones – Plan de Negocios, Condiciones de Mercado y Estrategia de Inversión”* en el presente Prospecto.

### **Vehículos de Inversión**

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

Para mayor detalle acerca de los Vehículos de Inversión, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.17. Vehículos de Inversión”* en el presente Prospecto.

### **El Administrador**

---

otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrador y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso y el pago de los gastos a nivel del Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

El Administrador es Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable.

Para mayor detalle acerca del Administrador, ver *“IV.B. Administrador”* en el presente Prospecto.

### **Comisiones del Administrador**

Para mayor detalle acerca de las comisiones del Administración, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.2 Resumen del Contrato de Administración – 3.2.2. Comisión por Administración. Cálculo de la Comisión por Administración”* en el presente Prospecto.

### **Diversos Contratos de la Operación**

Los contratos de la operación son el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Para mayor detalle de los contratos de la operación. Ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso y 3.2 Resumen del Contrato de Administración”* del presente Prospecto.

### **El Fideicomiso**

Con fecha 7 de octubre de 2013, Walton, como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar; el Administrador, en dicho carácter; el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado *“Fideicomiso “Walton Street México CKD número F/1685”*, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios y que invertirá en Vehículos de Inversión, que a su vez realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México, e inversiones en compañías inmobiliarias que inviertan en activos ubicados principalmente en México, en cada caso, de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles por \$4,370,000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100 M.N.) bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

Para una descripción detallada del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.2 Resumen del Contrato de fideicomiso”* en el presente Prospecto.

### **Partes del Fideicomiso**

- Fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y coinversionista: Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V.
- Administrador: Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.
- Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- Fideicomisarios en primer lugar: los Tenedores
- Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

### **Órganos de Gobierno del Fideicomiso**

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

Para mayor detalle acerca de los Órganos de Gobierno del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.9. Asambleas de Tenedores”* y *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.10 Comité Técnico”* en el presente Prospecto.

### **El Contrato de Administración**

Con fecha 7 de octubre de 2013, el Administrador y el Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, con el consentimiento y reconocimiento del Representante Común, celebraron un Contrato de Administración de conformidad con el cual el Fiduciario nombró al Administrador, y el Administrador aceptó el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca del Contrato de Administración, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.2 Resumen del Contrato de Administración” en el Presente Prospecto.*

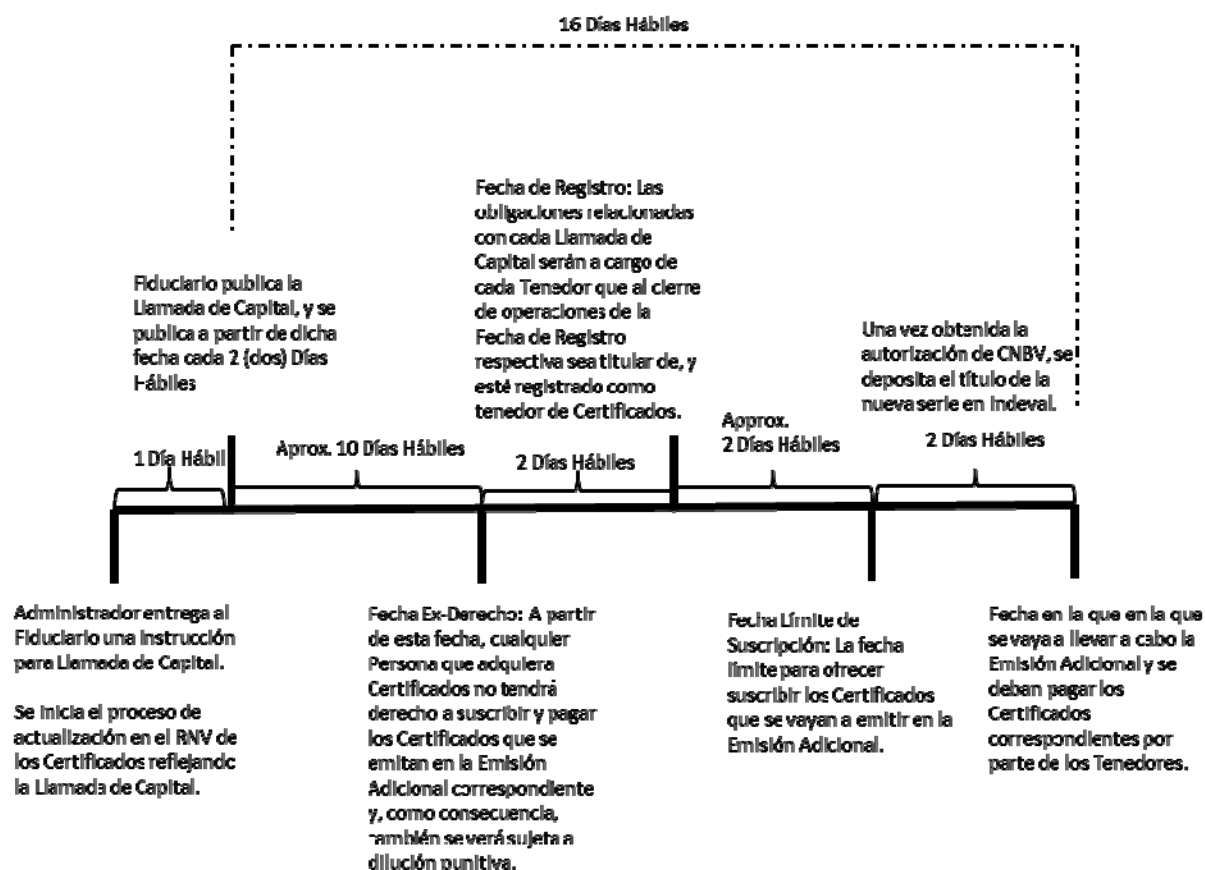
### **Criterios Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores**

Para mayor detalle acerca de los Criterios Generales de la Emisión y la Protección de los Intereses de sus Tenedores, ver *“III. Estructura de la Operación – 6. Criterios Generales de la Emisión y de la Protección de los Intereses de sus Tenedores”.*

### **Llamadas de Capital**

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, realizar Llamadas de Capital para requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido utilizados para realizar Inversiones, realizar Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos de Inversión y Gastos Continuos, pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, pagar Gastos de Mantenimiento, pagar la Comisión por Administración, constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría y, en general, para realizar cualesquiera otros pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, o bien, en caso de que dichos Recursos Netos de la Emisión Inicial no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

A continuación se esquematiza el proceso de llamadas de capital:



Para mayor detalle acerca de la mecánica, operación, tiempos, términos y consecuencias del incumplimiento de una Llamada de Capital, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.29. Llamadas de Capital” del presente Prospecto.

### Memorándum de Flujos

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en la Fecha de Emisión, el Fiduciario pagará el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial, (o reembolsará a Walton, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por Walton o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y los intermediarios colocadores. Los conceptos que se van a pagar (o reembolsar en la Fecha de Emisión) serán los Gastos Relacionados con la Oferta. Para mayor detalle ver “II. La Oferta - 4. Gastos Relacionados con la Emisión – Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto.

### Gastos de Mantenimiento

A continuación se presenta una tabla que contiene un estimado de los Gastos de Mantenimiento esperados para el primer año del Fideicomiso. El Administrador a su entera discreción podrá disminuir o aumentar el monto de la Reserva de Gastos según lo considere necesario, independientemente de dicho estimado:

	Año 1 MX\$ Est.
Fideicomiso	
Honorarios Anuales del Fiduciario	\$455,000
Firmas y Otros Cargos del Fiduciario	\$350,000
Representante Común	
Honorarios Anuales	\$200,000

Asambleas, Modificatorios y Otros	\$130,000
Valuador Independiente	
Valuación de Certificados	\$15,000
Valuación Anual de Inversiones (Estimado va a depender del número de inversiones)	\$400,000
Proveedores de Precios	
Valmer	\$5,000
PIP	\$5,000
Auditor Externo	\$195,000
Registro en BMV, CNBV y RNV	\$745,000
Asesores legales y fiscales	\$1,500,000
Otros	\$500,000
<b>Total</b>	<b>\$4,500,000</b>

### 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 cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y tomar en consideración, entre otras cosas, los factores de riesgo que podrían afectar a Walton, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso y, por 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 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, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, sobre la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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.

El presente Prospecto contiene cierta información relacionada con acontecimientos y expectativas futuras que se basa en estimaciones o aproximaciones. Las declaraciones a futuro incluidas en este Prospecto pueden identificarse por el uso de palabras tales como “podría”, “será”, “considera”, “continuará”, “deberá”, “objetivo”, “proyecta”, “prevé”, “calcula”, “espera”, “estima” o “tiene intención”, o de la forma negativa de dichas palabras, otras variaciones de las mismas u otras expresiones similares. En virtud de que no es posible garantizar la naturaleza de dicha información, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los esperados y, por tanto, la decisión de invertir en los Certificados no debe sustentarse en las estimaciones incluidas en este Prospecto.

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

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

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

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

##### *(b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas.*

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

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

*(c) Reformas fiscales y legales inesperadas.*

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. A principios del mes de septiembre de 2013, el Ejecutivo Federal, liderado por el Presidente Enrique Peña Nieto, presentó ante el Congreso un paquete de iniciativas de reforma fiscal para modificar integralmente el sistema tributario federal en México. Este paquete de reformas tiene como propósitos manifiestos principales: (i) restringir regímenes preferentes de excepción; (ii) sujetar a impuestos, o incrementar los impuestos existentes a, ciertos ingresos, actividades y productos que, actualmente están exentos o sujetos a tasas reducidas; (iii) simplificar el régimen de pago de impuestos; (iv) terminar con la consolidación fiscal y (v) incentivar la formalidad. La reforma prevé la eliminación del impuesto empresarial a tasa única (IETU) y el impuesto a los depósitos en efectivo (IDE). También se eliminan las deducciones concedidas a ciertas sociedades destinadas a desarrollos inmobiliarios. No podemos asegurar que estas reformas serán aprobadas por el Congreso y, de ser así, no podemos asegurar que las mismas vayan a ser aprobadas en los términos originalmente presentados al Congreso. Actualmente estamos analizando el alcance y las implicaciones del paquete de reformas propuesto. Sin embargo, a la fecha, no podemos predecir el impacto que dicha reforma tendrá en el negocio, situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos. Actualmente se está discutiendo en el Congreso una reforma financiera que implica amplias modificaciones al sistema financiero mexicano. Estamos analizando los efectos e implicaciones de la reforma propuesta. Sin embargo, a esta fecha no podemos predecir el impacto que dicha reforma tendrá en el negocio, situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

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

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

*(e) Factores de Riesgo Relacionados con el Entorno Internacional*

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

### **3.2 Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.**

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

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

*(b) El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales.*

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

*(c) Competencia en el mercado inmobiliario en México.*

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



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

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

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

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

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

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

*(f) Los rendimientos generados por las inversiones en propiedades residenciales para las clases baja, media y alta dependen de diversos factores.*

Los rendimientos generados por las inversiones en propiedades residenciales para las clases baja, media y alta dependen principalmente de (i) el aumento de los costos de desarrollo del proyecto, (ii) el aumento o la disminución de los precios de las unidades y (iii) el ritmo al que las unidades generen ingresos.

El Administrador procurará mitigar una parte de los riesgos relacionados con el aumento de los costos y la contracción de la demanda mediante (i) la celebración de contratos sujetos a precio fijo o a un costo máximo garantizado, con los socios operadores del Fideicomiso; y (ii) el inicio del desarrollo del proyecto una vez que se hayan concretado un considerable número de preventas o pre-arrendamientos, según la naturaleza del proyecto. Sin embargo, en el supuesto de aumento en los costos (especialmente si el mismo no va acompañado de un aumento en los precios) o de que la inversión genere ingresos a un ritmo inferior al esperado, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

*(g) Los rendimientos generados por las inversiones en hoteles dependen de diversos factores.*

Los rendimientos derivados de las inversiones en hoteles dependen principalmente de (i) el nivel de ocupación del hotel y (ii) la Tasa Diaria Promedio ("TDP") del hotel. Si el nivel de ocupación o la TDP del hotel son inferiores a los esperados, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

Los rendimientos de ciertas inversiones hoteleras también se ven afectados por los cambios en la situación del mercado, los incidentes violentos y los desastres naturales, mismos que pueden provocar una disminución en los ingresos del hotel o afectar en forma negativa sus resultados de operación.

*(h) Los bienes raíces no son activos líquidos.*

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

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

*(i) Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.*

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

El Administrador procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de adquisición y administración de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición; y (iv) la pre-venta o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.

*(j) Riesgos en materia ambiental.*

El Administrador se cerciorará de que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dichas leyes y reglamentos, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de

los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de las leyes y reglamentos en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, y el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión podrían ser objeto de sanciones administrativas.

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

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

*(l) Expropiación.*

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

*(m) Inversiones en instrumentos de deuda del sector inmobiliario.*

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

*(n) Situación financiera de los inquilinos; litigios.*

De tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, el Fideicomiso puede verse involucrado en litigios. Estos procedimientos pueden tardar mucho tiempo en resolverse y su resultado puede tener un efecto adverso significativo en el valor del Fideicomiso. En particular, uno o varios inquilinos podrían incumplir con sus obligaciones de pago de renta, en cuyo caso el Administrador podría optar a su entera

discreción por interponer reclamaciones, litigios o procedimientos para recuperar las cantidades adeudadas y pagaderas por dichos inquilinos. El Administrador no puede garantizar que logrará recuperar las cantidades involucradas o los costos y gastos relacionados con dichas reclamaciones, litigios y procedimientos. Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Administrador y, en ocasiones, el tiempo involucrado en los litigios y los recursos destinados a los mismos podrían ser desproporcionados en comparación con las cantidades involucradas. Además, los resultados de operación, los flujos de efectivo disponibles para distribución y el valor de los derechos se verían afectados en forma adversa si muchos de los arrendatarios de las propiedades del Fideicomiso incumplen con sus obligaciones contractuales.

*(o) Fluctuación de los mercados financieros.*

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

### **3.3 Riesgos relacionados con el Administrador.**

*(a) Ausencia de recursos en contra del Administrador.*

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

*(b) El Administrador no tiene antecedentes operativos.*

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

*(c) Capacidad para identificar oportunidades de inversión.*

Ciertas afiliadas del Administrador (y sus respectivos directivos) cuentan con experiencia en la identificación de oportunidades de inversión en México. Sin embargo, el proceso de identificación de oportunidades de inversión atractivas es difícil e involucra un alto nivel de incertidumbre. No existe garantía de que el Administrador logrará identificar y concretar inversiones que se apeguen a los objetivos de inversión del Fideicomiso, o de que logrará invertir la totalidad del capital comprometido. Además, el Administrador prevé que durante el proceso de selección de las inversiones tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan una gran experiencia y, quizá, con mayores recursos financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido.

*(d) Imposibilidad de efectuar inversiones diversificadas.*

Aunque la diversificación es uno de los objetivos del Fideicomiso y el Administrador tiene la intención de adquirir un portafolio diversificado para el mismo, no existe garantía en cuanto al nivel de diversificación que efectivamente se alcanzará en las inversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

*(i) Diversificación geográfica en México.* Es posible que en la etapa de inicio de operaciones del Fideicomiso,

las actividades del Administrador se concentren en un reducido número de regiones geográficas debido a que algunas de las mismas pueden ofrecer atractivas oportunidades de inversión, o a factores relacionados con el mercado inmobiliario a nivel regional que se encuentren fuera del control del Administrador. Estos factores externos pueden incluir el exceso de oferta, la contracción de la demanda, la situación económica y política de la región, los cambios demográficos y los desastres naturales o ambientales, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, cualquier efecto ambiental adverso.

- (ii) *Diversificación en cuanto al tipo de activos.* El Administrador podría enfrentar dificultades para diversificar eficientemente las inversiones en bienes raíces del Patrimonio del Fideicomiso, entre distintos tipos de activos. Es posible que durante la vigencia del Fideicomiso las inversiones se concentren en un determinado tipo de activos (como por ejemplo, espacio de oficinas, vivienda, hoteles o inmuebles industriales), incrementando la exposición a las tendencias económicas relacionadas con dichos activos. Cualquier efecto económico negativo en el segmento respectivo podría tener un impacto adverso en la situación financiera del Fideicomiso.
- (iii) *Diversificación en cuanto al tipo de arrendatarios.* El Administrador podría optar por arrendar la mayoría del espacio disponible en sus inversiones en oficinas y centros comerciales, a un mismo arrendatario que opere bajo una marca reconocida (un "Arrendatario Ancla"), con el objeto de atraer mayores flujos de personas y despertar el interés de otros arrendatarios en la propiedad respectiva. En el supuesto de que cualquier Arrendatario Ancla experimente problemas operativos o financieros, la concentración en este tipo de inquilinos podría dar como resultado una menor diversificación y, en consecuencia, exponer al Fideicomiso a un mayor riesgo que el que enfrentaría si contara con una base diversificada de arrendatarios.

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

- (e) *No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.*

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

- (f) *Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.*

Dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, en el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa (ver sección "I. Información General. - 1. Glosario de Términos y Definiciones, definición de "Eventos de Remoción del Administrador" y sección "III. Estructura de la Operación. - 3. Contratos y Acuerdos, 3.2 Resumen del Contrato de Administración"), reemplazarlo podría ser difícil y costoso, no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado que cumpla con los requisitos específicos establecidos en el Contrato de Administración, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, afectando las Distribuciones recibidas por los Tenedores.

- (g) *Dependencia del Administrador y el Equipo Experimentado de Administración.*

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

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

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

*(i) Los resultados previos no son indicativos de los resultados futuros; no se puede asegurar que el desempeño del Fideicomiso será similar al de Walton Street Capital, L.L.C. o al de cualquier sociedad del grupo corporativo al que pertenece.*

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

*(j) El incumplimiento de Walton con sus obligaciones de pago podría afectar la capacidad del Fideicomiso para efectuar Inversiones.*

En el supuesto de que Walton incumpla con sus obligaciones de co-inversión de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso, podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión dada la falta de los recursos necesarios para la misma. Si el Fideicomiso no invierte en Vehículos de Inversión, podría perder una oportunidad de negocios y ello podría afectar de manera adversa al Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que Walton cumplirá con sus obligaciones de pago.

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

El Calendario de Inversiones establecido en el presente prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Remoción del Administrador o un incumplimiento o violación

del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

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

Los Tenedores deben considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial en segunda instancia que decrete su existencia y uno de los Eventos de Remoción del Administrador requiere de la existencia de un Daño Significativo Adverso (ver sección "I. Información General, 1. Glosario de Términos y Definiciones, definiciones de "Eventos de Remoción del Administrador" y "Daños Significativo Adverso" y sección "III. Estructura de la Operación, 3. Contratos y Acuerdos, 3.2 Resumen del Contrato de Administración"). De existir un Evento de Remoción del Administrador, los Tenedores podrán remover al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación. Asimismo, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados en circulación, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador. Para que la remoción del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagaderas de conformidad con las Cláusulas 4.1 del Contrato de Administración (en caso de remoción con causa), y las Cláusulas 4.2 del Contrato de Administración (en caso de remoción sin causa). Ver sección "III. Estructura de la Operación, 3. Contratos y Acuerdos, 3.2 Resumen del Contrato de Administración".

Adicionalmente, en caso de que el Administrador fuere removido en virtud de los Eventos de Remoción del Administrador descritos en los numerales (i), (ii), (iv), (v), (vii) y (viii) de dicha definición (ver sección "I. Información General, 1. Glosario de Términos y Definiciones, definición de "Eventos de Remoción del Administrador" y sección "III. Estructura de la Operación, 3. Contratos y Acuerdos, 3.2 Resumen del Contrato de Administración"), se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho Evento de Remoción del Administrador no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, lo que resulte menor entre (i) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso; y (ii) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador; en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (en el entendido que para calcular el monto pagadero conforme al inciso (a), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión terminará en la fecha que sea cuatro (4) años posteriores a la Fecha de la Emisión Inicial); y (b) a Walton (o cualquier Afiliada de Walton según sea instruido por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que es titular el Fideicomiso a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador fueran a desinvertirse (asumiendo operación y disposición en el curso ordinario del negocio sin importar fluctuaciones o aberraciones temporales del mercado y asumiendo que ni los vendedores o compradores están bajo una indebida coacción para comprar o vender) en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, basado en el Valor de Terminación; y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario llevará cabo las Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso (excepto por las Reservas para Gastos de Asesoría), a efecto de pagar dichas cantidades adicionales (en el entendido que dichos pagos adicionales de las Cuentas del Fideicomiso recibirán el tratamiento de Pagos de Coinversión); en el entendido, que el Fiduciario no llevará a cabo ninguna distribución a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta en tanto dichas cantidades adicionales hayan sido completamente pagadas. Los honorarios y gastos de los valuadores que se contraten serán a cargo del Fideicomiso.

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

### **3.4 Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.**

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

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

*(b) Responsabilidad limitada.*

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados únicamente podrán repetir en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso; y el Fiduciario no será responsable bajo ninguna circunstancia del pago de las cantidades reclamadas por los mismos.

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

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



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

El Fideicomiso realizará actividades que califican como empresariales en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, por lo que estará sujeto a obligaciones fiscales que podrían afectar los flujos del Fideicomiso para el pago de Distribuciones y por lo tanto los potenciales rendimientos de los inversionistas.

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

El Fideicomiso realizará actividades que califican como empresariales, por lo que estará sujeto a diversas obligaciones fiscales, incluyendo la obligación de realizar pagos provisionales de ISR y de IETU. En caso de que el fiduciario o el fideicomitente no se hagan responsables del pago de dichos impuestos, y que los Tenedores estén obligados al pago de la parte de dichos impuestos (incluyendo sus accesorios) que les corresponda y/o les resulte aplicable, los Tenedores podrían tener dificultad para determinar y pagar dichos impuestos (y/o sus accesorios), y en general cumplir con dichas obligaciones fiscales. *Funcionamiento del Fideicomiso.*

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

*(f) Operación del Fideicomiso.*

La adecuada operación del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. Si cualesquiera de dichas Personas o cualesquiera otras personas contratadas por el Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no operará como está contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que haya defectos en el sistema utilizado por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, esto puede tener como consecuencia, daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores.

*(g) Incumplimiento de las obligaciones de los contratistas.*

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

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

En términos generales, el Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a las propiedades del Fideicomiso contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse. Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, o de que ciertos riesgos únicamente estén amparados por pólizas que impliquen gastos o involucren el pago de primas considerables. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo

las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

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

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

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

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional, la realización de gastos de capital y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

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

La capacidad del Fideicomiso para vender (desinvertir) sus propiedades en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia de parte de otros vendedores y la disponibilidad de financiamiento en términos atractivos para los posibles compradores de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no logra vender sus propiedades en términos favorables o asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su situación financiera, sus resultados

de operación, sus flujos de efectivo y su capacidad para efectuar Distribuciones podrían verse afectados. Cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa los rendimientos y el valor del Fideicomiso.

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

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

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

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

*(o) Riesgos derivados del Apalancamiento.*

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

disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, se han establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

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

*(p) Garantías del Fideicomiso.*

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

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

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión para garantizar las obligaciones del Fideicomiso y/o de dichos Vehículos de Inversión bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso y/o dichos Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado con dicho financiamiento podría resultar en la ejecución de dichos gravámenes, en cuyo caso el Fideicomiso podría perder la propiedad y titularidad de los derechos de fideicomisario de dichos Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en dichos Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dichos Vehículos de Inversión.

*(r) Destino de las propiedades.*

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

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a Walton, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias,

multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador, Walton, en su carácter de fideicomitente, co-inversionista y beneficiario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

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

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

*(v) Responsabilidad de las personas con poder de control.*

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

*(w) Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas.*

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

(x) *Juicios y Litigios.*

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

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

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

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

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende como (i) riesgo tecnológico, la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, a la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y a la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las Personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

(z) *El Administrador es una afiliada de las entidades que actúan como co-inversionista y asesor en el Fideicomiso CKD Planigrupo y en el Fideicomiso CKD Finsa y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dichos fideicomisos, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que son consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.*

El Administrador es una afiliada de las entidades que actúan como co-inversionista y asesor en el Fideicomiso CKD Planigrupo y en el Fideicomiso CKD Finsa y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dichos fideicomisos, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que son consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido y, por lo tanto, no se puede asegurar que el Fideicomiso vaya a tener prioridad sobre el Fideicomiso CKD Planigrupo y el Fideicomiso CKD Finsa, según resulte aplicable.

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

Conforme al Contrato de Fideicomiso, un Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Institucional Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá otorgar su autorización con base en ciertos criterios descritos en el Contrato de Fideicomiso en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en la que se le presente la solicitud de autorización de adquisición o venta correspondiente; en la inteligencia de que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité

Técnico negó su autorización. Si un Tenedor enajena sus Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida), entonces la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con las Llamadas de Capital como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Además, el Contrato de Fideicomiso no contempla algún mecanismo alternativo para la venta de dichos Certificados. En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

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

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

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

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

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

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

- (c) *Préstamos a los Vehículos de Inversión podrían no repagarse.*

El Administrador podría, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que los Vehículos de Inversión no incumplirán en sus obligaciones de pago bajo los créditos otorgados a los mismos por el Fideicomiso. El incumplimiento por parte de los Vehículos de Inversión tendría

un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y en consecuencia, en las Distribuciones de los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **3.6 Riesgos relacionados con la estructura de la operación.**

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

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

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

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

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

(c) *Pérdida de la Inversión.*

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

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

En términos generales, las inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados por el Administrador, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de las inversiones del Fideicomiso, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de las

propiedades comerciales, en los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones, todo lo cual conlleva una incertidumbre inherente. El desempeño real de las inversiones será distinto, y podría diferir sustancialmente, del proyectado por el Administrador. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales del Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en este Prospecto no deben interpretarse como declaraciones o garantías en de que el Fideicomiso o una determinada inversión logrará un cierto nivel real de desempeño o logrará, o es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

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

Los Certificados están dirigidos a personas físicas y morales cuyo régimen de inversión lo prevea expresamente, incluyendo de forma enunciativa, más no limitativa, a inversionistas institucionales y calificados.

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

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

*(f) Procedimientos de quiebra.*

El Fideicomiso realizará actividades que califican como empresariales en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, por lo que podría verse sujeto a concurso mercantil si los activos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resultan insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que participar en el procedimiento concursal para solicitar el reconocimiento de sus créditos y derechos preferentes de pago de cualesquier cantidades adeudadas a los mismos. La Ley de Concursos Mercantiles podría restringir la distribución de los recursos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el pago de Distribuciones a los Tenedores por el Fiduciario.

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

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

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

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

(i) *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 3.6, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

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

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados 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 respectivos, 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, así como en beneficio de Walton. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan y para Walton, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y Walton respecto de los Certificados; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones 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. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados 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.

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

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados 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. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados 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.

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

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital y el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir la aportación de capital incumplida, el Fideicomiso podría

verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el calendario de inversiones contenidos en el presente Prospecto. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones.

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

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

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

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

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

*(o) Realización de Inversiones Permitidas.*

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

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

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso (salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso). De conformidad con lo descrito en la sección 3.6 (a) anterior -"No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso"-, las Inversiones que realizará el Fideicomiso todavía no están identificadas.

*(q) Riesgos relacionados con la valuación de las inversiones.*

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados o de las Inversiones. Los Avalúos (i) son intrínsecamente subjetivos en ciertos aspectos y se basan en una serie de suposiciones, incluyendo suposiciones acerca de los flujos de efectivo proyectados para

los periodos de tenencia restante de las Inversiones y (ii) se basan en gran medida en información al momento del avalúo, y condiciones de mercado, de la propiedad y otras condiciones que pueden variar sustancialmente después de dicha fecha. Asimismo, los Activos inmobiliarios generalmente no pueden señalarse para un mercado establecido o activos negociables preparados. En consecuencia, los valores de avalúo de las Inversiones podrían no reflejar acertadamente los valores de mercado reales de las Inversiones o de los Certificados.

*(r) El mercado para los Certificados es limitado.*

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente 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 BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados al precio y en el momento deseados. 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.

*(s) Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso.*

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

*(t) Es posible que no se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 224 de la LISR.*

En el supuesto de que se emita alguna resolución que permita que todos los Vehículos de Inversión se adhieran al régimen previsto en el artículo 224 de la LISR para efectos fiscales en México, los Vehículos de Inversión se considerarán fideicomisos empresariales y, por tanto, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR y el artículo 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. Dicho tratamiento fiscal podría tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso y en la capacidad del mismo para hacer Distribuciones a los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

- (x) *Reinversiones.*

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

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

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

- (z) *El Administrador podría incurrir en un error al determinar el Porcentaje de Participación de los Tenedores y el Porcentaje de Participación de Walton.*

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

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

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

### **3.7 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 que aún no se realizan dependerán, entre otros factores, de resultados de operación futuros, del valor de los activos respectivos y la situación del mercado al momento de enajenación, de las restricciones

legales y contractuales aplicables a la transmisión de activos que podrían afectar la liquidez, de cualesquier costos relacionados con la celebración de las operaciones correspondientes, de la fecha y forma en que se lleve a cabo la venta y de las reservas con las que cuente el Fideicomiso, todo lo cual podría diferir de las presunciones y circunstancias en las que se basan las valuaciones utilizadas en la información en materia de desempeño contenida en este Prospecto. Por tanto, los rendimientos reales generados por dichas inversiones aun no realizadas podrían resultar sustancialmente distintos de los indicados en el presente Prospecto. No existe garantía de que los rendimientos generados por el Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o a los que se espera obtener de los Vehículos de Inversión patrocinados previamente por las afiliadas del Administrador.

### 3.8 Conflictos de intereses.

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

*(a) Asignación de las oportunidades de inversión; exclusividad.*

Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 100% del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado deberán realizar en nombre propio, inversión alguna consistentes con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso bajo la cual 100% (cien por ciento) de los activos que constituyen dicha inversión se encuentren ubicados en México. La obligación de exclusividad prevista en este párrafo, no restringirá al Administrador o a los Asociados para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en su propio nombre: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (y) la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; (2) inversiones que requieran capital total menor a \$62,500,000.00 (sesenta y dos millones quinientos mil pesos 00/100); (3) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que (y) para evitar cualquier duda, Walton o cualquiera de sus Asociados podrán llevar a cabo inversiones en activos que no sean inmuebles (incluyendo, sin limitación, inversiones en infraestructura o en activos relacionados con infraestructura) en México, en cuyo caso Walton deberá notificar al Comité Técnico de dichas inversiones; y (z) sin perjuicio de lo establecido en el numeral (iv) del inciso (f) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, únicamente en caso de que Walton o cualquiera de sus Asociados pretendan llevar a cabo cualquier inversión en inmuebles en México que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, entonces en el caso de una Inversión con los Rendimientos más Bajos (A) la tasa interna de retorno de dicha Inversión con los Rendimientos más Bajos (según se determine por el Administrador a su entera discreción) es 11% (once por ciento) o más, entonces el Administrador deberá presentar dicha oportunidad de inversión primero a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, en cuyo caso dicha Asamblea de Tenedores podrá aprobar al Fideicomiso realizar dicha inversión dentro del Fideicomiso con el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados en circulación (en cuyo caso los Lineamientos de Inversión se tendrán por modificados para permitir dicha inversión), en la inteligencia, de que sólo si la Asamblea de Tenedores no otorga dicha aprobación para realizar dicha inversión, el Administrador y/o sus Asociados podrán realizar dichas inversiones fuera del Fideicomiso, y en la inteligencia, además, que lo anterior no se podrá interpretar en el sentido de que (x) el Administrador está obligado a consumir una inversión por cuenta del Fideicomiso porque ha sido aprobada por la Asamblea de Tenedores (por el contrario, el Administrador siempre podrá, determinar a su entera discreción si el Fideicomiso realiza o no



una inversión, incluyendo una Inversión con los Rendimientos más Bajos) o (y) la Asamblea de Tenedores podrá discutir y aprobar una inversión (incluyendo una Inversión con los Rendimientos más Bajos) que no cumpla con los Lineamientos de Inversión sin que la misma haya sido aprobada previamente por el Administrador y sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores por el Administrador, Walton o cualquier Asociado; o (B) si la tasa interna de retorno para dicha Inversión con los Rendimientos más Bajos (según se determine por el Administrador a su entera discreción) es menor a 11% (once por ciento) entonces Walton o cualquier de las Asociadas podrá llevar a cabo dicha inversión con notificación previa por escrito a los Tenedores (entregada a través del Representante Común); (4) inversiones que por su naturaleza sean inversiones pasivas; (5) inversiones en valores bursátiles; (6) inversiones realizadas por fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión en los que una o más Afiliadas del Administrador participen como co-inversionistas que hayan sido creados previo a la Fecha de Emisión Inicial, en la cual dichas Afiliadas están obligadas, sujeto a los términos estipulados en los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión, a presentar oportunidades de inversión que puedan caer dentro de sus respectivos lineamientos de inversión o bien que dispongan ciertas restricciones de inversión aplicables al Administrador o sus Afiliadas; (7) inversiones realizadas por el Fideicomiso CKD Planigrupo y por el Fideicomiso CKD Finsa, en cada caso, de conformidad con sus respectivos lineamientos de inversión, así como en cualesquier vehículos causahabientes en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o en fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 223 y 224 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente; (8) Activos Inmobiliarios administrados por o propiedad del Administrador, de Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (9) Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales el Administrador, Walton y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (10) expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos Inmobiliarios administrados por o que sean propiedad del Administrador, Walton y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o adquiridas de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (11) inversiones realizadas por Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros; y (12) inversiones realizadas por Neil G. Bluhm, en Entidades de Apuestas e inversiones realizadas por cualquier Entidad de Apuestas, independientemente que dicha Entidad de Apuestas sea creada antes de o después de la Fecha de Emisión Inicial (entendiéndose que ni el señor Neil G Bluhm, ni alguna de las Entidades de Apuestas estarán obligadas a presentar oportunidades al Fideicomiso para tener, desarrollar o administrar Entidades de Apuestas, incluyendo cualesquiera propiedades relacionadas con dichas Entidades de Apuestas).

Las obligaciones existentes bajo los acuerdos de co-inversión de las Afiliadas del Administrador en México a las que se hace referencia en el inciso (6) anterior incluyen, sin limitación, las siguientes:

- Bajo los términos de una inversión realizada por una Afiliada del Administrador en una empresa desarrolladora y operadora de hoteles, el Administrador y sus Afiliadas, sujeto a ciertas excepciones, están obligados a ofrecer todas las oportunidades de inversión en hoteles por medio de un tercer administrador a dicha empresa. En consecuencia, el Administrador y sus Afiliadas no están obligados a ofrecer dichas oportunidades al Fideicomiso y tendrá prohibido hacerlo. El Administrador y sus Afiliadas no están sujetos a ninguna otra restricción en materia de inversiones en el sector hotelero en México.
- Ciertas Afiliadas del Administrador participan en una co-inversión, que es propietaria de cuatro centros comerciales anclados por tiendas de autoservicio ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de México y en Guadalajara, Puebla y Querétaro. De conformidad con los términos del contrato de co-inversión, las Afiliadas del Administrador no pueden invertir en ningún inmueble comercial ubicado en México que compita directamente con cualquiera de los inmuebles

comerciales que pertenezcan en ese momento a dicho vehículo de co-inversión o estén siendo evaluados por la misma. Por lo tanto, en la medida en que alguna Afiliada del Administrador pretenda invertir en una propiedad de este tipo, deberá ofrecer dicha inversión a dicho vehículo de co-inversión y no estará obligada ni tendrá el derecho a ofrecer dicha inversión al Fideicomiso.

- Ciertas Afiliadas del Administrador han invertido en un fideicomiso conocido como Fideicomiso CKD Planigrupo. De conformidad con el contrato de co-inversión del Fideicomiso CKD Planigrupo, el Administrador y sus Afiliadas tienen prohibido realizar, salvo a través del CKD Planigrupo en (i) cualquier inversión en un supermercado cuyo desarrollo no se haya encomendado previamente a un desarrollador distinto de Planigrupo; y (ii) cualquier inversión en un supermercado que compita con cualquiera de las inversiones del Fideicomiso CKD Planigrupo (dentro de un radio de tres kilómetros) y, por lo tanto, el Administrador no estará obligado a ofrecer dicha oportunidad al Fideicomiso y podrá tener prohibido hacerlo. El Administrador y sus Afiliadas podrán realizar cualquier inversión de este tipo que haya sido rechazada por el Fideicomiso CKD Planigrupo (a menos que la misma haya sido rechazada por los miembros del comité de inversiones del Fideicomiso CKD Planigrupo nombrados por Walton). El Administrador y sus Afiliadas no están sujetos a otro tipo de restricciones para invertir en centros comerciales cuyos formatos no incluyan supermercados. No obstante, las obligaciones de exclusividad anteriores con respecto al Fideicomiso son aplicables a las inversiones en centros comerciales bajo dichos otros formatos.
- Ciertas Afiliadas del Administrador han invertido en un fideicomiso conocido como Fideicomiso CKD Finsa. De conformidad con el contrato de co-inversión del Fideicomiso CKD Finsa, el Administrador y sus Afiliadas tienen prohibido invertir, salvo a través del Fideicomiso CKD Finsa, en cualquier (i) oportunidad de inversión en un inmueble industrial cuyo desarrollo no se haya encomendado previamente a un desarrollador distinto de Finsa; y (ii) cualquier inversión en un inmueble industrial que compita con cualquiera de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso CKD Finsa (dentro de un radio de 2.5 kilómetros) y, por lo tanto, el Administrador no estará obligado a ofrecer ninguna oportunidad de este tipo al Fideicomiso y podrá tener prohibido hacerlo. El Administrador y sus Afiliadas podrán realizar cualquier inversión de este tipo que haya sido rechazada por el Fideicomiso CKD Finsa (a menos que la misma haya sido rechazada por los miembros del comité de inversiones del Fideicomiso CKD Finsa nombrados por Walton). El Administrador y sus Afiliadas no están sujetos a otro tipo de restricciones para invertir en inmuebles industriales pertenecientes a entidades distintas de Finsa o desarrollados por entidades distintas de Finsa; no obstante, las obligaciones de exclusividad anteriormente mencionadas con respecto al Fideicomiso, son aplicables a las inversiones en proyectos industriales pertenecientes a otras entidades o desarrollados por las mismas.

(b) Vehículos Causahabientes

Adicionalmente, hasta lo que ocurra primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 80% del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado podrán constituir inversionistas en fondos de capital privado combinados “blindpool” de bienes inmuebles o fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo” en México para invertir en México con objetivos de inversión primarios que sean sustancialmente similares a los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que la restricción contenida en el presente párrafo en el entendido, que la restricción contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (i) cualquier vehículo de inversión, fondo o fideicomiso creado por el

Administrador o cualquiera de sus Asociados fuera de México, o (ii) cualquier vehículo de inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados que realizará inversiones fuera de México, o (iii) cualesquier vehículos causahabientes del Fideicomiso CKD Planigrupo y del Fideicomiso CKD Finsa en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o (iv) fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 223 y 224 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente.

(c) *Operaciones con partes relacionadas.*

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

- *Servicios.* De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
- *Adquisición de inversiones de Partes Relacionadas.* De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá adquirir Activos Inmobiliarios de Partes Relacionadas del Administrador, sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha cláusula, que incluyen la previa aprobación de dicha adquisición por los Miembros Independientes del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores por medio del voto favorable de aquellos Tenedores que tengan el 75% de los Certificados en circulación.
- *Co-inversiones con Partes Relacionadas.* De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6.11(a) del Contrato de Fideicomiso, los Vehículos Paralelos pueden efectuar co-inversiones con el Fideicomiso, sujeto a la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En el supuesto de que se efectúe una co-inversión de este tipo, es posible que el Vehículo Paralelo y el Fideicomiso tengan intereses opuestos por lo que respecta a la toma de ciertas decisiones relacionadas con la co-inversión, incluyendo la fecha de sus gastos, la venta de ciertos activos y otras cuestiones, lo cual podría generar un conflicto de intereses para el Administrador al tener que evaluar dichos intereses contrapuestos. Los intereses del Vehículo Paralelo podrían ser opuestos a los del Fideicomiso debido a la existencia de términos opuestos, necesidades de diversificación y otras cuestiones.

(d) *Relaciones Continuas*

Neil G. Bluhm directa o indirectamente es propietario de participaciones en, y controla y/o dirige, entidades que actualmente o en un futuro serán propietarias, desarrollen, operen, supervisen o administren Entidades de Apuestas (según dicho término ha sido definido arriba). Ninguna de las Entidades de Apuestas tiene algún director, funcionario o empleados distintos al Sr. Bluhm en común con el Gerente. Ni el Sr. Bluhm o cualesquier de las Entidades de Apuestas se encuentra obligada a presentar cualquier oportunidad de poseer, desarrollar, supervisar o dirigir centros de juego (incluyendo cualesquier propiedades relacionadas con dichos centros de juego) al Fideicomiso. Puede esperarse que el Fideicomiso y las Entidades de Apuestas relacionadas con el Sr. Bluhm, busquen, en una base independiente, oportunidades de inversión dentro de la industria de juegos. Los otros miembros de la dirección de Walton Street pueden invertir de manera personal en una base pasiva en las inversiones realizadas por las Entidades de Apuestas. En la medida en la que el Fideicomiso adquiera una participación en un centro de juego o en un inmueble relacionado a un centro de juego, el Fideicomiso podrá, pero no estará obligado a, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso,

asociarse con una o más de las Entidades de Apuestas o podrá relacionarse con una o más Entidades de Apuestas para administrar dicho centro o propiedad.

El Sr. Bluhm también tiene una oficina familiar, compuesta de entidades a las que se hace conjuntamente referencia como "LAMB". LAMB ha diversificado participaciones directa e indirectamente en inversiones de capital y deuda en entidades públicas, vehículos privados, participaciones inmobiliarias y participaciones en varias compañías de operación, incluyendo entidades de juego. LAMB es inversionista activo en varios desarrollos de juegos a través de Entidades de Apuestas y podría ejercer control y/o adoptar posiciones activas ciertas inversiones de otro tipo. El Sr. Bluhm es gerente y supervisa todas las inversiones LAMB, pero todas las inversiones realizadas por LAMB son propiedad de los fideicomisos, de los cuales forman parte los hijos y nietos del Sr. Bluhm como fideicomisarios (los "Fideicomisos LAMB"). LAMB es un inversionista importante en ciertos vehículos de cobertura, del gerente del cual es propietario el hijo del Sr. Bluhm ("DSC"). LAMB recientemente también creó un administrador de vehículos de cobertura que es propiedad de LAMB, un antiguo empleado de "DSC", el sobrino del Sr. Bluhm y ciertos empleados del gerente de vehículos de cobertura. Las entidades dirigidas por DSC manejan inversiones de capital a largo y corto plazo y posiciones de deuda de compañías públicas. LAMB también podría invertir y/o crear vehículos de cobertura adicionales y/o asesores de inversión en el futuro. Es poco probable que las inversiones adecuadas para LAMB, DSC o el vehículo de cobertura recientemente creado sean igualmente adecuadas para el Fideicomiso derivado de que existen diferentes objetivos y limitantes de inversión, sin embargo, un conflicto potencial puede derivarse porque el Sr. Bluhm puede tener el potencial para beneficiar personalmente a sus hijos o nietos u otros miembros de su familia, o causar que dichas personas obtengan un beneficio de las inversiones realizadas por LAMB, DSC o el vehículo de cobertura recientemente creado en el poco probable evento que dichas inversiones realizadas por el vehículo sean apropiadas para el Fideicomiso. El Administrador y sus Afiliadas pueden realizar préstamos a, y pueden continuar teniendo inversiones de capital en (y puede recibir opciones de suscripción de acciones (*warrants*) u otras participaciones económicas de), compañías dedicadas a la administración de inmuebles u otros servicios y, ni el Administrador ni cualquiera de sus Afiliadas se encuentran obligados a presentar al Fideicomiso dichas participaciones como oportunidad de inversión.

El Administrador y sus Afiliadas podrán hacer, y podrán continuar teniendo, préstamos a, e inversiones de capital en (que podrán ser *warrants* y otros intereses económicos de) administración de propiedades u otras compañías de servicios, y ni el Administrador o sus Afiliadas tiene la obligación de presentar dichos intereses como oportunidades de inversión para el Fideicomiso.

*(e) Decisiones del Administrador.*

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

*(f) Diversidad de inversionistas.*

Es posible que entre los Tenedores se encuentren personas o entidades que tengan intereses opuestos en relación con las inversiones, los aspectos fiscales y otras cuestiones relacionadas con su participación en el Fideicomiso. Estos intereses opuestos de los distintos inversionistas pueden estar relacionados con, o derivar de, la naturaleza de las inversiones realizadas por el Fideicomiso, la estructuración de la adquisición de las inversiones del Fideicomiso y la fecha de enajenación de sus inversiones. Dicha estructuración de las

inversiones podría dar como resultado que los distintos Tenedores obtengan distintos rendimientos. En consecuencia, podrían surgir conflictos de intereses con respecto a las decisiones adoptadas por el Administrador, incluyendo por lo que respecta a la naturaleza o estructuración de las inversiones, que podrían beneficiar a un determinado Tenedor en mayor medida que a otro.

*(g) Administración del Fideicomiso.*

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

*(h) Conflicto de Interés.*

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor considere razonablemente que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes tienen un Conflicto de Interés respecto de cualquier operación a ser realizada por el Fideicomiso que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso requiera la aprobación del Comité Técnico, dicho miembro podrá someter dicha consideración a los Miembros Independientes del Comité Técnico. Si 2/3 de los Miembros Independientes del Comité Técnico notifican al Administrador y al Fiduciario por escrito que han determinado que dicho Conflicto de Interés existe, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

**NI WALTON, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A WALTON, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**

#### **4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente.**

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

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

## **5. Documentos de Carácter Público**

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

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

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de Walton será Yosef Wiznitzer Eilemberg, con domicilio ubicado en Av. Paseo de las Palmas 1005, Piso 7, Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000, teléfono +52 (55) 5980-4872 y correo electrónico [wiznitzery@waltonst.com](mailto:wiznitzery@waltonst.com).

## II. LA OFERTA

### 1. Características de la Oferta

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

#### 1.1 Emisor

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013.

#### 1.2 Fideicomitente

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

#### 1.3 Fideicomisarios en Primer Lugar

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

#### 1.4 Fideicomisario en Segundo Lugar

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

#### 1.5 Administrador

Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V.

#### 1.6 Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### 1.7 Clave de Pizarra

“WSMXCK13”.

#### 1.8 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Sin expresión de valor nominal.

#### 1.9 Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial

8,740 (ocho mil setecientos cuarenta).

#### 1.10 Número Total de Certificados Bursátiles

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

#### 1.11 Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

#### 1.12 Precio de Colocación

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

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

### **1.13 Monto de la Emisión Inicial**

\$874,000,000.00 (ochocientos setenta y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.) para los Certificados Bursátiles.

### **1.14 Monto Máximo de la Emisión (Considerando las Llamadas de Capital)**

\$4,370,000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100 M.N.) para los Certificados Bursátiles.

### **1.15 Acto Constitutivo**

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1685 de fecha 7 de octubre de 2013 celebrado entre Walton, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.

### **1.16 Fines del Fideicomiso**

Que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por escrito (en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso), que el Administrador o dicha otra Persona determine que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

### **1.17 Patrimonio del Fideicomiso**

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

### **1.18 Plazo de Vigencia de la Emisión**

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



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

7 de octubre de 2013.

**1.20 Fecha de Cierre del Libro**

8 de octubre de 2013.

**1.21 Fecha de la Oferta Pública**

8 de octubre de 2013.

**1.22 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos**

9 de octubre de 2013.

**1.23 Fecha de Emisión Inicial**

10 de octubre de 2013.

**1.24 Fecha de Registro en la BMV**

10 de octubre de 2013.

**1.25 Fecha de Cruce y Liquidación**

10 de octubre de 2013.

**1.26 Mecanismo de Colocación**

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

**1.27 Lugar y Forma de Pago**

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

**1.28 Recursos Netos de la Emisión Inicial:**

\$806,732,198.31 Pesos.

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

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y

(iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, por cada 10%. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores que individualmente o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado en cualquier momento por dichos Tenedores, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

### **1.30 Fuente de Pago y Distribuciones**

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

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.44. (a) Monto Distribuible, (b) Distribuciones, (c) Derechos de Reembolso, (d) Cálculo de las Distribuciones y (e) Reducción Fiscal.” en el presente Prospecto.

### **1.31 Garantía**

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

### **1.32 Asambleas de Tenedores**

Para mayor detalle acerca de la Asamblea de Tenedores, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.9. Asambleas de Tenedores” en el presente Prospecto.

### **1.33 Depositario**

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

### **1.34 Representante Común**

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

### **1.35 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 artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la asamblea respectiva y el representante sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

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

posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días naturales señalado.

Para mayor detalle acerca de la Asamblea de Tenedores, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.11 Representante Común” en el presente Prospecto.

### **1.36 Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”. Los Intermediarios Colocadores se encuentran obligados a obtener de los Tenedores, tanto en el mercado primario como en el secundario (en éste último caso cuando los inversionistas sean clientes de los Intermediarios Colocadores) antes de adquirir los Certificados Bursátiles materia de la presente Emisión, un original firmado de la manifestación de conocimiento de los Certificados Bursátiles que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 5 (Anexo W Bis de la Circular Única), en el que manifiestan conocer los riesgos que implica la inversión en los Certificados Bursátiles, que son adecuados para su perfil, y que además han llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto, así como que conocen y están de acuerdo con las comisiones a favor del Administrador y de los esquemas de compensaciones de los distintos participantes.

### **1.37 Régimen Fiscal**

En este apartado se describe el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los Certificados Bursátiles, así como por los ingresos que obtengan por la venta de dichos Certificados Bursátiles, a partir de la Fecha de Emisión.

El Fideicomitente y cualquier persona que pretenda adquirir uno o más Certificados Bursátiles, por el solo hecho de adquirirlos, manifiestan su voluntad de ejercer la opción prevista en la Regla I.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 por las actividades realizadas a través del Fideicomiso que generen el pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

#### *A. Régimen Fiscal Aplicable a la Inversión*

##### *A.1. ISR*

*(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro*

##### *a. Tratamiento General*

De conformidad con el artículo 93 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

Con el fin de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago del ISR en relación con los ingresos derivados de las Inversiones, la estructura tiene por objeto que dichos ingresos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, utilizando para tales efectos como Vehículos de Inversión a fideicomisos mexicanos, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos.

Al respecto, tanto el Fideicomiso como los Vehículos de Inversión a través de los cuales se realizarán las Inversiones serán fideicomisos mexicanos que en virtud de la naturaleza de sus actividades calificarán como fideicomisos con actividad empresarial para efectos de ISR. Asimismo, se prevé que las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de Vehículos de Inversión se podrán realizar a través de la adquisición por parte del Fideicomiso de certificados bursátiles emitidos por dichos Vehículos de Inversión.

Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión determinará el resultado fiscal derivado de las actividades realizadas a través de dichos Vehículos de Inversión.

Al respecto, al final del ejercicio el Fideicomiso deberá adicionar a sus propios ingresos la proporción del resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que le corresponda en su carácter de tenedor de los certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión para efectos de determinar su propio resultado fiscal.

El Fiduciario del Fideicomiso reportará a los tenedores de los Certificados Bursátiles al final del ejercicio el resultado fiscal de ISR en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede.

En virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, el resultado fiscal determinado por el Fiduciario del Fideicomiso al final de cada ejercicio, atribuible a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, no debe estar gravado con ISR.

#### b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, el fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, aun cuando éstos tengan el carácter de no contribuyentes para efectos de ISR.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR, exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, aun cuando éstos tengan el carácter de no contribuyentes para efectos de ISR. En virtud de que el Fideicomiso sólo realizará pagos provisionales por sus ingresos propios, no existiría doble tributación en relación con pagos provisionales.

El Fiduciario del Fideicomiso reportará a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro al final del ejercicio, conjuntamente con el resultado fiscal de ISR, la suma de los pagos provisionales que por su cuenta hayan enterado los fiduciarios de los Vehículos de Inversión y el Fiduciario del Fideicomiso.

Sin embargo, en virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de ISR efectúen los fiduciarios de los Vehículos de Inversión y el Fiduciario del Fideicomiso por su cuenta.

### *(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

#### *a. Tratamiento General*

Los ingresos generados por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a tenedores que sean personas morales residentes en México (los "Tenedores Personas Morales").

El fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los Tenedores Personas Morales. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión determinará el resultado fiscal derivado de las actividades realizadas a través de los Vehículos de Inversión.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a los Tenedores Personas Morales.

Al final del ejercicio, el Fiduciario del Fideicomiso deberá adicionar a sus propios ingresos la proporción del resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que le corresponda en su carácter de tenedor de los certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión para efectos de determinar su propio resultado fiscal, y recibirá en la misma proporción los pagos provisionales realizados por los Vehículos de Inversión. En virtud de que el Fideicomiso sólo realizará pagos provisionales por sus ingresos propios, no existiría doble tributación en relación con pagos provisionales.

Al respecto, el Fiduciario del Fideicomiso reportará a los Tenedores Personas Morales al final del ejercicio el resultado fiscal de ISR en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede, así como la suma de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y por el Fiduciario del Fideicomiso, en esa misma proporción.

Al final de cada ejercicio, los Tenedores Personas Morales tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso para efectos de ISR en los términos antes descritos, en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar en esa misma proporción la suma de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o por el Fiduciario del Fideicomiso.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada por dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal generada por el Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

### *(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

#### *a. Tratamiento General*

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los "Tenedores Personas Físicas").

El fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los Tenedores Personas Físicas. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión determinará el resultado fiscal derivado de las actividades realizadas a través de los Vehículos de Inversión.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a los Tenedores Personas Físicas.

Al final del ejercicio, el Fiduciario del Fideicomiso deberá adicionar a sus propios ingresos la proporción del resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que le corresponda en su carácter de tenedor de los certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión para efectos de determinar su propio resultado fiscal, y recibirá en la misma proporción los pagos provisionales realizados por los Vehículos de Inversión. En virtud de que el Fideicomiso sólo realizará pagos provisionales por sus ingresos propios, no existiría doble tributación en relación con pagos provisionales.

Al respecto, el Fiduciario del Fideicomiso reportará a los Tenedores Personas Físicas al final del ejercicio el

resultado fiscal de ISR en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede, así como la suma de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y por el Fiduciario del Fideicomiso, en esa misma proporción.

Al final de cada ejercicio, los Tenedores Personas Físicas tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso para efectos de ISR en los términos antes descritos, en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar en esa misma proporción la suma de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o por el Fiduciario del Fideicomiso.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada por dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal generada por el Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

#### *(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero*

##### *a. Tratamiento General*

De acuerdo con la Ley del ISR, cuando un residente en el extranjero realiza actividades empresariales en México a través de un fideicomiso mexicano, dicho residente en el extranjero tiene la obligación de registrar en México un EP para efectos fiscales.

La consecuencia para un residente en el extranjero de constituir un EP en México, entre otras, sería que dicho EP estaría sujeto al pago de ISR en México sobre el monto neto de los ingresos atribuibles al EP.

Adicionalmente, como consecuencia de tener un EP en México, el residente en el extranjero también se encuentra sujeto a otras obligaciones fiscales en México, tales como, entre otras, registrarse ante las autoridades fiscales mexicanas y obtener un número de identificación fiscal, llevar contabilidad en México, tener un representante legal en México y designar un domicilio fiscal en México.

En este sentido, aquellos tenedores que sean residentes en el extranjero (los “Tenedores Residentes en el Extranjero”) constituirían un EP en México por ostentar una participación (a través de los Certificados Bursátiles que tengan) en el Fideicomiso, y estarían sujetos al pago de ISR en relación con las actividades empresariales que realice el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión.

El fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión determinará el resultado fiscal derivado de las actividades realizadas a través de los Vehículos de Inversión.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero.

Al final del ejercicio, el Fiduciario del Fideicomiso deberá adicionar a sus propios ingresos la proporción del resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que le corresponda en su carácter de tenedor de los certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión para efectos de determinar su propio resultado fiscal, y recibirá en la misma proporción los pagos provisionales realizados por los Vehículos de Inversión. En virtud de que el Fideicomiso sólo realizará pagos provisionales por sus ingresos propios, no existiría doble tributación en relación con pagos provisionales.

Al respecto, el Fiduciario del Fideicomiso reportará a los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero al final del ejercicio el resultado fiscal de ISR en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede, así como la suma de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y por el Fiduciario del Fideicomiso, en esa misma proporción.

Al final de cada ejercicio, los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso para efectos de ISR en los términos antes descritos, en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar en esa misma proporción la suma de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o por el Fiduciario del Fideicomiso.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada por dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal generada por el Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

## A.2. IETU

*(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

### *a. Tratamiento General*

La Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única no establece un tratamiento para efectos de IETU equivalente al descrito en el apartado A.1. (1) a., anterior. En este sentido, los ingresos derivados de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión, con recursos provenientes de la colocación de los Certificados Bursátiles entre Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento).

El fiduciario de los Vehículos de Inversión estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU por lo que respecta a los ingresos atribuibles a Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión debe determinar el resultado fiscal o crédito para efectos de IETU derivado de dichas actividades.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

El Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los Tenedores como sigue: (i) los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

## *(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

### *a. Tratamiento General*

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión, que sean atribuibles a Tenedores Personas Morales, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento).

El fiduciario de los Vehículos de Inversión estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU por lo que respecta a los ingresos atribuibles a Tenedores Personas Morales. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión debe determinar el resultado fiscal o crédito para efectos de IETU derivado de dichas actividades.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a Tenedores Personas Morales.

El Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los Tenedores Personas Morales como sigue: (i) los Tenedores Personas Morales, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores Personas Morales una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Los Tenedores Personas Morales tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

## *(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

### *a. Tratamiento General*

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión, que sean atribuibles a Tenedores Personas Físicas, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento).

El fiduciario de los Vehículos de Inversión estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU por lo que respecta a los ingresos atribuibles a Tenedores Personas Físicas. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión debe determinar el resultado fiscal o crédito para efectos de IETU derivado de dichas actividades.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a Tenedores Personas Físicas.

El Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los Tenedores Personas Físicas como sigue: (i) los Tenedores Personas Físicas, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores Personas Físicas una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Los Tenedores Personas Físicas tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les



entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

#### *(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero*

##### *a. Tratamiento General*

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión, que sean atribuibles a los Tenedores Residentes en el Extranjero, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento) para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

El fiduciario de los Vehículos de Inversión estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero. Al final del ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión debe determinar el resultado fiscal o crédito para efectos de IETU derivado de dichas actividades.

De la misma forma, el Fiduciario del Fideicomiso estaría obligado a efectuar pagos provisionales de IETU exclusivamente por los ingresos que obtenga de manera directa, por lo que respecta a tales ingresos que sean atribuibles a los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero.

El Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero como sigue: (i) los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario del Fideicomiso determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores Residentes en el Extranjero una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

##### *B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los Certificados Bursátiles*

Los Certificados Bursátiles al ser certificados bursátiles, tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los Certificados Bursátiles confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión, así como derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, cabe señalar que los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso consistirán esencialmente en los certificados bursátiles que serán emitidos por cada uno de los Vehículos de Inversión.

Por su parte, los certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión de igual forma tienen el carácter de títulos de crédito. Al respecto, cada uno de dichos certificados confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por las inversiones que realicen los Vehículos de Inversión. Los certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión no confieren a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los Certificados Bursátiles debería considerarse como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

## B.1. ISR

### *(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

Como regla general, la enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su tenedor derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles, se considera como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR. De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la ganancia derivada de la enajenación de títulos de crédito colocados entre el gran público inversionista se considera interés para efectos de ISR.

En el caso concreto, en virtud de que los Certificados Bursátiles no otorga a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión para efectos fiscales, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debe ser considerada como interés atribuible a los Tenedores de los Certificados Bursátiles para efectos de dicho impuesto.

Al respecto, en la medida en que los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, la ganancia derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, no obstante ser considerada como interés, no debe estar sujeta al pago de ISR para las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores.

### *(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorga a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión para efectos fiscales, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Morales, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debe ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Morales.

Los Tenedores Personas Morales deben considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles. Dicho interés está sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención debe ser acreditable para los Tenedores Personas Morales contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

### *(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorga a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión para efectos fiscales, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Físicas, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debe ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Físicas.

Los Tenedores Personas Físicas deben considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR el interés real que resulte de restar a la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, el ajuste por inflación. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención debe ser acreditable para los Tenedores Personas Físicas contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

### *(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero*

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgan a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión para efectos fiscales, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Residentes en el Extranjero, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debe ser considerada como interés atribuible a los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero deben considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención debe ser acreditable para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

## *B.2. IETU*

*(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, los ingresos derivados de la enajenación de los Certificados Bursátiles deben estar exentos de IETU para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

*(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, los ingresos derivados de la enajenación de los Certificados Bursátiles deben estar exentos de IETU para los Tenedores Personas Morales.

*(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, los ingresos derivados de la enajenación de los Certificados Bursátiles deben estar exentos de IETU para los Tenedores Personas Físicas.

*(4) Tratamiento Aplicable a Residentes en el Extranjero*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de

propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, los ingresos derivados de la enajenación de los Certificados Bursátiles deben estar exentos de IETU para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

### B.3. IVA

*(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

*(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles debe calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Morales.

*(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles debe calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Físicas.

*(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los Certificados Bursátiles debe calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Los inversionistas, previo a la inversión en los Certificados Bursátiles, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de los Certificados Bursátiles no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

**1.38 Fecha de Vencimiento de la Emisión**

11 de octubre de 2023; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

**1.39 Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.

**1.40 Autorización CNBV**

Mediante oficio 153/7446/2013 de fecha 4 de de octubre de 2013 la CNBV autorizó la inscripción en el RNV de los Certificados, así como la oferta pública de los Certificados.

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) así como en la página del Fiduciario en <https://www.db.com/mexico/>, y también se encuentran disponibles con los Intermediarios Colocadores.

## 2. Destino de los Recursos

En la Fecha de Emisión, 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 deberá retener y pagar los Gastos de la Emisión Inicial con cargo al Monto de la Emisión Inicial, en un monto aproximado de \$67,267,801.69, que representa el 1.54% del Monto Máximo de la Emisión y el 7.70% del Monto de la Emisión Inicial. Para mayor detalle acerca de los gastos de la Emisión, ver "II. La Oferta - 4. Gastos Relacionados con la Emisión – Gastos Relacionados con la Oferta" de este Prospecto.
- (ii) *Reserva para Gastos.* Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantendrá en depósito en la Cuenta General la Reserva para Gastos. Para dichos efectos, en la Fecha de Emisión, el Administrador deberá mantener en la Reserva para Gastos una cantidad aproximada de \$4,500,000.00 Pesos, que representa el 0.10% del Monto Máximo de la Emisión y el 0.51% del Monto de la Emisión Inicial.
- (iii) *Reserva para Gastos de Asesoría.* El Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta General una cantidad de \$10,000,000.00 de Pesos para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos del Contrato de Fideicomiso, que representa el 0.23% del Monto Máximo de la Emisión y el 1.14% del Monto de la Emisión Inicial.

En la Fecha de Emisión, se mantendrá el remanente del Monto de la Emisión Inicial en la Cuenta General, el cual asciende a aproximadamente \$806,732,198.31 Pesos, que representa un 18.46% del Monto Máximo de la Emisión y un 92.30% del Monto de la Emisión Inicial, para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto referido anteriormente incluye la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría.

### 3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, como intermediarios colocadores (los "Intermediarios Colocadores"). Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex será el intermediario colocador líder de los Intermediarios Colocadores y concentrará las posturas (el "Intermediario Colocador Líder"). Los Intermediarios Colocadores ofrecerán los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el Contrato de Colocación correspondiente. Los Intermediarios Colocadores no tienen contemplado celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa, aunque podría celebrar dichos contratos en el futuro en caso de considerarlo conveniente.

Los Intermediarios Colocadores (i) colocarán los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial entre el gran público inversionista y (ii) realizarán la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados correspondientes a las emisiones subsecuentes en cumplimiento de Llamadas de Capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Acta de Emisión y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, los Certificados Bursátiles contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano 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 legislación que las rige, asimismo y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como parte de la banca patrimonial (personas físicas y morales), participantes en el mercado Mexicano, entre otros. No obstante lo anterior, los Certificados Bursátiles podrían ser adquiridos por personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera, considerando sus propios regímenes de inversión.

Los Intermediarios Colocadores tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles fueran realizadas conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Prospecto. Todos inversionistas que participaron en dicho proceso lo hicieron en igualdad de condiciones. Es obligación de los Intermediarios Colocadores obtener de los inversionistas tanto en mercado primario como secundario el formato correspondiente al Anexo W Bis de la Circular Única de Emisoras, debidamente suscrito por dichos inversionistas. Los Tenedores, antes de adquirir los Certificados Bursátiles materia de la presente emisión, deberán firmar el formato que se adjunta al presente prospecto como Anexo 5 (Anexo W Bis de la Circular Única), en el que manifiestan conocer los riesgos que implica la inversión en los Certificados Bursátiles, que son adecuados para su perfil, y que además han llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto, así como que conocen y están de acuerdo con las comisiones a favor del Administrador y de los esquemas de compensaciones de los distintos participantes.

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

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles se colocan a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, tanto el Fideicomitente como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro. Los Intermediarios Colocadores no estarán obligados, en ningún momento, a adquirir los Certificados Bursátiles por cuenta propia.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador Líder concentrará las órdenes de compra que reciba de los Intermediarios Colocadores. Los Intermediarios Colocadores informarán a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado Emisnet (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) con por lo menos un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro es el 8 de octubre de 2013.

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

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

Salvo por 1,040 Certificados Bursátiles colocados con inversionistas institucionales afiliadas a Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Integrante del Grupo Financiero Banamex y 3,520 Certificados Bursátiles colocados con inversionistas institucionales afiliadas a Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte no se colocaron Certificados Bursátiles entre Personas integrantes del mismo "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) al que pertenecen los Intermediarios Colocadores. Dichas personas participaron en la colocación de los Certificados Bursátiles, en igualdad de circunstancias con los demás participantes en la colocación.

Los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, de Walton, del Administrador y "Personas Relacionadas" con los mismos, no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

Ninguna "Persona Relacionada" con el Fiduciario o con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, adquirió más del 5% de la oferta, ya sea en lo individual o en grupo.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Intermediario Colocador, ha colocado 3,520 (tres mil quinientos veinte) títulos que representan el 40.3% (cuarenta punto tres por ciento) de la Emisión Inicial. Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte en su carácter de intermediario colocador, ha colocado 5,220 (cinco mil doscientos veinte) títulos que representan el 59.7% (cincuenta y nueve punto siete por ciento) de la Emisión Inicial.



Ni Walton, ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas, u otros terceros, información distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada en los términos de la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 5. Documentos de Carácter Público” del presente Prospecto.

#### 4. Gastos Relacionados con la Emisión

El total de los Gastos de Emisión es de aproximadamente \$67,267,801.69, que representan aproximadamente un 1.54% del Monto Máximo de la Emisión. Una vez cubierto el porcentaje de los Gastos de Emisión correspondiente, se estima que los Recursos Netos de la Emisión Inicial que se obtendrán de la oferta pública de los Certificados Bursátiles ascenderán aproximadamente a \$806,732,198.31.

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

<b>Gastos Relacionados con la Oferta<sup>1</sup></b>	<b>MONTO</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
Estudio y Trámite ante CNBV	\$17,610.00	N/A	\$17,610.00
Estudio y Trámite ante BMV	\$15,770.49	\$2,523.28	\$18,293.77
Derechos de Inscripción en el RNV	\$611,800.00	N/A	\$611,800.00
Listado en BMV	\$114,538.90	\$18,326.22	\$132,865.12
Indeval	\$80.00	\$12.80	\$92.80
Asesores Legales de la Operación en México (Creel, Garcia-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.)	\$6,500,000.00	\$1,040,000.00	\$7,540,000.00
Asesores Legales Internacionales de la Operación (Mayer Brown LLP)	\$7,150,000.00	\$1,144,000.00	\$8,294,000.00
Asesores Fiscales de la Operación (Del Valle Torres, S.C.)	\$1,000,000.00	\$160,000.00	\$1,160,000.00
Asesores Legales de los Intermediarios Colocadores (Nader, Hayaux & Goebel, S.C)	\$889,000.00	\$142,240.00	\$1,031,240.00
Honorarios del Representante Común	\$420,000.00	\$67,200.00	\$487,200.00
Honorarios del Fiduciario	\$550,000.00	\$88,000.00	\$638,000.00
Comisión por Colocación (Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte) <sup>2</sup>	\$19,953,750.00	\$3,192,600.00	\$23,146,350.00
Comisión por Colocación (Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa) <sup>2</sup>	\$19,953,750.00	\$3,192,600.00	\$23,146,350.00
Opinión Legal (Raz Guzman, S.C.)	\$400,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
Auditoría KPMG	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
<b>Total</b>	<b>\$58,076,299.39</b>	<b>\$9,191,502.30</b>	<b>\$67,267,801.69</b>

- 1) Los Gastos Relacionados con la Oferta son estimados y están sujetos a cambios.
- 2) Las Comisiones por Colocación serán pagadas a los Intermediarios Colocadores en 6 pagos trimestrales equivalentes a partir de la Fecha de Cruce y Liquidación, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Colocación.

## 5. Funciones del Representante Común

Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que actúe como Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en cada Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes: (i) suscribir el Título y el Acta de Emisión, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable; (ii) verificar la constitución del Fideicomiso; (iii) la facultad de vigilar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) la facultad de vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso; (v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso; (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título respectivo y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas; (vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso; (viii) firmar, previa instrucción y en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso; (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran; (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en cada Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; (xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso; (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor, las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la Ley Aplicable), para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso; (xiv) requerir a Walton en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, una vez que se determine por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que dicho reembolso es procedente; y (xv) 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 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 artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la asamblea respectiva y el representante sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

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

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

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

Fideicomitente	Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., a través de Federico Martin del Campo Flores.
Administrador	Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., a través de Federico Martin del Campo Flores.
Fiduciario	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, a través de María del Carmen Mozas Gómez.
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, a través de Pablo de la Peza Gándara.
Intermediario Colocador	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, a través de Ignacio Gómez-Daza Alarcón.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de Héctor Eduardo Vázquez Aben.
Asesor Legal Independiente	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., a través de Rodrigo Castelazo de la Fuente.
Asesor Fiscal	Del Valle Torres, a través de Luis Gerardo del Valle y Eduardo Medina.

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

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de Walton será Yosef Wiznitzer Eilemberg, con domicilio ubicado en Av. Paseo de las Palmas 1005, Piso 7, Lomas de Chapultepec, México D.F. 11000, teléfono +52 (55) 5980-4872 y correo electrónico [wiznitzery@waltonst.com](mailto:wiznitzery@waltonst.com).

## I. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

### 1. Descripción General

#### 1.1 El Fideicomiso

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios realizará Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; distribuirá y administrará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; realizará Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y realizará todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, que el Administrador determine que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* en el presente Prospecto.

#### 1.2 Ausencia de Dictamen de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

#### 1.3 Obligación de Co-Inversión del Fideicomitente

Walton, en su carácter de co-inversionista y fideicomitente mantendrá una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión en la Fecha de Emisión Inicial.

Para mayor detalle acerca de la obligación de co-inversión del fideicomitente, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.28. Co-Inversión Walton”* en el presente Prospecto.

#### 1.4 Plazo de Vigencia de la Emisión

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

#### 1.5 Inversiones

Para mayor detalle acerca de las Inversiones del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.18. Inversiones”* en el presente Prospecto.

#### 1.6 Periodo de Inversión

Para mayor detalle acerca del Periodo de Inversión, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.19. Condiciones de Inversión – (a) Periodo de Inversión”* en el presente Prospecto.

#### 1.7 Exclusividad

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de exclusividad, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.26. Exclusividad”* en el presente Prospecto.

#### 1.8 Auditor Externo y Valuador Independiente

Para mayor detalle acerca del Auditor Externo y el Valuador Independiente, ver *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 7. Auditor Externo y Valuador Independiente”* de este Prospecto.

### **1.9 Comisión por Administración**

Para mayor detalle acerca de la Comisión por Administración del Administrador, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.2 Resumen del Contrato de Administración – 3.2.2. Comisión por Administración. Cálculo de la Comisión por Administración” de este Prospecto.

### **1.10 Gastos de la Emisión Inicial**

Para mayor detalle acerca de los gastos de la Emisión, ver “II. La Oferta - 4. Gastos Relacionados con la Emisión – Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto.

### **1.11 Reserva para Gastos**

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de la Reserva para Gastos, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.40. Reserva para Gastos” en el presente Prospecto.

### **1.12 Distribuciones**

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.44. Distribuciones (a) Monto Distribuible, (b) Distribuciones, (c) Derechos de Reembolso (d) Cálculo de las Distribuciones y (e) Reducción Fiscal” en el presente Prospecto.

### **1.13 Cuentas del Fideicomiso**

Para mayor detalle acerca de las Cuentas del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.37. Cuentas del Fideicomiso” en el presente Prospecto.

### **1.14 Inversiones Permitidas**

Para mayor detalle acerca de las Inversiones Permitidas del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.39. Inversiones Permitidas” en el presente Prospecto.

### **1.15 Órganos de Gobierno**

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

Los miembros iniciales del Comité Técnico son:

Miembros:

- Sandor Valner Watstein
- Federico Martin del Campo Flores
- Diego Gutierrez Aguayo
- Rodrigo Conesa Labastida

Suplentes (Indistintos):

- Ira J. Schulman
- Jay K. Weaver
- Brett Rose
- Mauricio Deschamps Gonzalez
- Yosef Wiznitzer Eilemberg

Para mayor detalle acerca del gobierno corporativo del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.9. Asamblea de Tenedores y 3.1.10 Comité Técnico” en el presente Prospecto.

### **1.16 Terminación del Fideicomiso**

Para mayor detalle acerca de las Inversiones Permitidas del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.63. Terminación” en el presente Prospecto.

### 1.17 Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.60. Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso” en el presente Prospecto.

### 1.18 Remoción y Sustitución del Administrador

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Remoción y Sustitución del Administrador, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.2 Resumen del Contrato de Administración” en el presente Prospecto.

### 1.19 Título de Certificados

Los Certificados y subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital que se hagan, no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores.

### 1.20 Lineamientos de Inversión

Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión descritos en “III. Estructura de la Operación – 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos”.

### 1.21 Desinversiones

<u>Año</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 a 7	0%
7 a 10	100%

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.60. Proceso de Desinversión” en el presente Prospecto.

### 1.22 Desinversión en caso de remoción del Administrador con Causa

La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa, podrá instruir al Fiduciario que comience la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.60. Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso” en el presente Prospecto.

### 1.23 Mecanismo de las Llamadas de Capital

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen Llamadas de Capital; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial, que sean utilizados para constituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, hayan sido utilizados para realizar Inversiones, realizar Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos de Inversión y Gastos



Continuos, pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión, pagar Gastos de Mantenimiento, pagar la Comisión por Administración, constituir, rellenar o reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría y en general, para realizar cualesquiera otros pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, o bien, en caso de que dichos Recursos Netos de la Emisión Inicial, excluyendo aquéllos Recursos Netos de la Emisión Inicial que sean utilizados para constituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos.

Previo al ejercicio de cualquier Llamada de Capital, el Fiduciario deberá, previas instrucciones del Administrador, (a) llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación, (incluyendo aquellos emitidos conforme a la Emisión Adicional respectiva) en términos del Artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación, y el depósito de dicho título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder el Monto Máximo de la Emisión Inicial.

#### **1.24 Dilución Punitiva**

Los Certificados están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó 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 conforme a sus Compromisos por Certificado correspondientes, 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, así como en beneficio de Walton. Dicha Dilución Punitiva para los Tenedores que no acudan a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan y para Walton, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y Walton 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 en el Contrato de Fideicomiso donde un derecho u obligación se determine por el número de Certificados de los que sea titular un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Tomando en consideración los mecanismos operacionales de la BMV, cualquier Persona que adquiriera Certificados posterior a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, y en consecuencia, también estará sujeta a la dilución punitiva. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiriera Certificados 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.

Para mayor detalle acerca de la Dilución Punitiva, ver el Apartado “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso, 3.1.29. Llamadas de Capital” del presente Prospecto.

## **2. Patrimonio del Fideicomiso**

### **2.1 Descripción de los Activos del Fideicomiso**

(a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumentos de garantía relacionados con los mismos); (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos del Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las emisiones de Certificados, de las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

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

Cada una de las Inversiones deberá cumplir con los siguientes Lineamientos de Inversión:

Tipo de Inversiones:	Activos Inmobiliarios ubicados en México (incluyendo compañías inmobiliarias que inviertan en activos se encuentren principalmente en México).
Tipos de Activos:	Participaciones de capital y deuda, directas o indirectas, (incluyendo títulos de propiedad y arrendamiento, hipotecas, hipotecas convertibles y de participación, opciones, arrendamientos, sociedades, inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso, capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (incluyendo activos tales como hoteles, oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, residenciales, de educación y para hospitales y compañías desarrolladoras de terrenos, así como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizado en relación con los mismos) y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario, compañías inmobiliarias y compañías de servicios.)
Objetivo:	El Fideicomiso invertirá en Activos Inmobiliarios, con base en una estrategia de inversión y administración oportunista que le aporte valor agregado. El objetivo de inversión del Fideicomiso consiste en obtener rendimientos atractivos brutos ajustados al riesgo, antes de pagar la Comisión por Administración, Distribuciones por Desempeño, impuestos y gastos a nivel de Fideicomiso, de cuando menos entre el 16% y el 20% sobre el capital invertido en Pesos. <sup>2</sup>

**Límites respecto a los Lineamientos de Inversión:**

El Fideicomiso no puede comprometerse a adquirir una inversión si, como resultado de dicha adquisición (calculado sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dicha inversión), el capital invertido en cualquiera de los tipos de activos establecidos en la tabla que se muestra a continuación supera el porcentaje máximo del Monto Máximo de la Emisión. Las desinversiones que realice el Fideicomiso no serán tomadas en cuenta para determinar un incumplimiento de los Lineamientos de Inversión. El cálculo del Monto Máximo de la Emisión que se invierta en cualquier grupo de inversiones deberá excluir la inversión que ya no sea parte de dicho grupo como resultado de una disposición o re-clasificación de la misma. El tipo de activo de cada inversión se determinará por el Administrador, a su razonable discreción.

<u>Tipo de Activo</u>	<u>% Máximo del Monto Máximo de la Emisión.</u>
Oficina	40%

<sup>2</sup> El desempeño real de las Inversiones del Fideicomiso será distinto de las proyecciones del Administrador y podrán diferir sustancialmente. No puede garantizarse que la tasa interna de retorno real alcanzada por los inversionistas del Fideicomiso sea igual o superior a los rendimientos objetivo establecidos. Los retornos objetivos son simples objetivos y no deberán considerarse como garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión por Administración y otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrados y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso y el pago de los gastos a nivel del Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

Uso Mixto <sup>3</sup>	40%
Hoteles	35%
Centros Comerciales	35%
Residencial	35%
Industrial*	35%
Compañías Inmobiliarias	30%
Terrenos Especulativos <sup>4</sup>	10%
Otros	20%
Proyectos de Oficinas, Hoteles y Vivienda (en su conjunto) <sup>5</sup>	60%

---

Además, las siguientes limitaciones de inversión también son aplicables:

- El Fideicomiso no podrá invertir en activos industriales que cumplan con los lineamientos de inversión del Fideicomiso Irrevocable denominado “Fideicomiso FINSA CKD número F/307262” (el “Fideicomiso CKD Finsa”) y respecto del cual el Administrador o sus Afiliadas tengan una obligación de exclusividad frente al Fideicomiso CKD Finsa (según sea determinado por el Administrador a su razonable discreción) hasta que el 95% del monto destinado a inversiones del Fideicomiso CKD Finsa haya sido invertido o comprometido o reservado a una inversión, o el periodo de inversión del Fideicomiso CKD Finsa haya terminado; en el entendido, que esta disposición no será aplicable a cualquier inversión que haya sido rechazada por la asamblea de tenedores o el comité técnico del Fideicomiso CKD Finsa o cualquier inversión consistente en proyectos de usos mixtos incluyendo espacios industriales.
- El Fideicomiso no podrá invertir en centros comerciales anclados por tiendas de autoservicios que cumplan con los lineamientos de inversión del Fideicomiso Irrevocable número F/306606 de fecha 14 de mayo de 2012, celebrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el “Fideicomiso CKD Planigrupo”) y respecto del cual el Administrador o sus Afiliadas tengan una obligación de exclusividad frente al Fideicomiso CKD Planigrupo ( según sea determinado por el Administrador a su razonable discreción) hasta que el 95% del monto destinado a inversiones del Fideicomiso CKD Planigrupo haya sido invertido o comprometido o reservado a una inversión, o el periodo de inversión del Fideicomiso CKD Planigrupo haya terminado; en el entendido, que esta disposición no será aplicable a cualquier inversión que haya sido rechazada por la asamblea de tenedores o el comité técnico del Fideicomiso CKD Planigrupo o cualquier inversión consistente en proyectos de usos mixtos incluyendo espacios comerciales.
- El monto de capital usado para adquirir propiedades en operación no podrá exceder del 50% del Monto Máximo de la Emisión. “Propiedades en operación” son propiedades que no son adquiridas

---

<sup>3</sup> El desarrollo de hospitales en proyectos de uso mixto no podrá exceder del 40% del área del proyecto calculado sobre la base del área rentable bruta.

<sup>4</sup> Por Terrenos Especulativos se entiende aquellos terrenos que no se encuentran en proceso de ser desarrollados respecto de los cuales no existe un plan inmediato para ser desarrollados o que no se encuentra sujeto a un contrato para ser arrendado, vendido o desarrollado.

<sup>5</sup> Esta limitación aplica al monto total de capital invertido en proyectos de oficinas, hoteles y vivienda de manera conjunta. Proyectos de usos mixtos que incluyan este tipo de activos están excluidos para efectos de esta limitación.

para futuros desarrollos o propiedades respecto de las cuales se requiere un re-desarrollo considerable como parte del plan de negocios inicial.

- No podrá invertirse en una sola Inversión en la que la inversión de capital represente más del 20% del Monto Máximo de la Emisión, con excepción de la compra de portafolios de Activos Inmobiliarios donde ninguno de los activos individuales que conforme dicho portafolio represente más del 20% del Monto Máximo de la Emisión.
- El Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito inscritos en el RNV o emitidos por sociedades que hayan sido oferta pública en el extranjero, siempre y cuando dicha adquisición represente menos del 20% del capital social de la sociedad que se trate.

## Valuaciones.

1. Valuación del Valuador Independiente. El Valuador Independiente valorará los Certificados y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, a Walton, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios.
2. Valuación de Inmuebles de los Vehículos de Inversión. El avalúo de los inmuebles que estén en operación, que sean propiedad de los Vehículos de Inversión, será realizado anualmente por el Administrador, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles que estén en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión.
3. Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de la BMV y de Emisnet, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y de las inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según sea el caso, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) (IFRS), y entregados al Fiduciario para su publicación.
4. Estados Financieros Auditados del Patrimonio del Fideicomiso. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de sus respectivas Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, deberán ser preparados por el Auditor Externo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) (IFRS) y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.
5. Reporte Trimestral del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a Walton, al Representante Común, y al Comité Técnico un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información: (i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior, incluyendo el cumplimiento del plan de negocios del Fideicomiso; (ii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, los cuales serán revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única; (iii) un resumen por Inversión y Reinversión realizada por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando, incluyendo una descripción general, estatus actual, Porcentaje de Participación de los Tenedores y de Walton, monto comprometido, fechas de disposición, ingresos recibidos, valuación y rendimiento, de conformidad con el avalúo y reporte del Valuador Independiente; (iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (v) un reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (vi) un reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículo de Inversión, respectivo, incluyendo, sin limitación, monto disponible, monto dispuesto, plazo total y remanente, acreedores, garantías y porcentaje

correspondiente al Fideicomiso; (vii) un reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión (incluyendo diversificación) y Límites de Apalancamiento durante el trimestre inmediato anterior; (viii) un resumen general de las oportunidades de Inversiones actualizado al trimestre inmediato anterior; (ix) una lista de los poderes otorgados por el Fiduciario durante el trimestre inmediato anterior; (x) una lista de las Asambleas de Tenedores y sesiones del Comité Técnico durante el trimestre inmediato anterior; (xi) un resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando; y (xii) una lista de todas las Distribuciones acumuladas y las fechas de las mismas.

6. Reporte Anual. A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a Walton, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de cualesquiera Inversiones que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

### 3. Contratos y Acuerdos

#### 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

##### 3.1.1. Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

Constitución del Fideicomiso. Walton, en su carácter de fideicomitente, en términos del Contrato de Fideicomiso (i) transfirió la Aportación Inicial, como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso, (ii) en su carácter de co-inversionista, se obligó a transferir a la Cuenta General, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, la cantidad de \$100,000.00 para los Fines del Fideicomiso, y (iii) nombró a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable. Las partes en este acto convienen que la Aportación Inicial del Walton, en su carácter de fideicomitente deberá ser revertida por el Fiduciario dentro del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá devolver la Aportación Inicial a favor de Walton.

3.1.2 Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de los bienes descritos en la definición de Patrimonio del Fideicomiso incluida en la portada de este Prospecto.

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

Fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar: Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V.

Administrador: Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Persona que lo sustituya

Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o cualquier entidad que la sustituya.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier entidad que la sustituya.

Ninguna persona podrá adherirse al Contrato de Fideicomiso después de la Fecha de Emisión Inicial.

3.1.4. Fines del Fideicomiso. Los fines del Contrato de Fideicomiso son aquellos descritos en la definición Fines del Fideicomiso incluida en la portada de este Prospecto. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

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

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de



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

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

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

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

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

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

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

(j) llevar a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso;

(k) contratar a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo, y sustituir a dicho Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(l) contratar y, en su caso sustituir al Valuador Independiente de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(m) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores y a Walton conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, la de pagar los Gastos de la Emisión Inicial, la de pagar los Gastos de Mantenimiento, la de pagar los Gastos de Inversión y la de pagar la Comisión por Administración, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(n) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fiduciario sea parte;

(o) preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(p) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(q) conforme a las instrucciones del Administrador, abrir una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares según se requiera, a nombre del Fiduciario;

(r) conforme a las instrucciones del Administrador, 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 los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fiduciario no será personalmente responsable por cualesquiera pérdidas derivadas de dichas operaciones cambiarias cuando actúe bajo las instrucciones del Administrador, salvo en el caso que dichas pérdidas se deriven de la negligencia, dolo, fraude o mala fe por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(s) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, otorgar en favor de Mauricio Eduardo Deschamps González, Claudia Sánchez Martínez y Eduardo Medina Zapata, (i) un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, 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 el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y (ii) un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, con respecto de asuntos relacionados con el impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (*U.S. federal income tax*), limitado exclusivamente con el propósito de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, arreglos, solicitudes de devolución y declaraciones relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones del impuesto federal sobre la renta de Estados Unidos de América (*U.S. federal income tax*) del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, preparar y firmar los formatos o declaraciones respecto del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (*U.S. federal income tax*) en representación del Fideicomiso, o en representación del Fideicomiso, con respecto a cualquier subsidiaria del Fideicomiso); así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(t) de conformidad con las instrucciones del Administrador, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y de Mauricio Eduardo Deschamps González, Claudia Sánchez Martínez y Eduardo Medina Zapata, 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 el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(u) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, (con la comparecencia del Representante Común), y otorgar los poderes que se establecen en

el Contrato de Administración; en el entendido, que cualquier poder para actos de dominio y para suscribir, emitir, aceptar, endosar y garantizar títulos de crédito de conformidad con el artículo 9 de la LGTOC requerirá ser ejercido conjuntamente por 2 (dos) apoderados que cuenten con las mismas facultades;

(v) otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común (después de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador) de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo lo establecido en el Anexo "K" del Contrato de Fideicomiso) y en el Contrato de Administración;

(w) según sea el caso, celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración;

(x) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según se requiera conforme a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(y) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según se requiera conforme al inciso (f)(vi) de la Cláusula 4.1 o al inciso (l)(ix) de la Cláusula 4.2, según sea el caso del Contrato de Fideicomiso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y únicamente con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

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

(aa) contratar, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

(bb) contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(cc) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador contratar Seguros, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración;

(dd) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar los contratos de prestación de servicios con el Administrador y/o Partes Relacionadas del Administrador, a los que se refiere la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

(ee) llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 18 y demás aplicables de la LFIORPI, así como presentar los avisos a los que hacen referencia los artículos 23, 24 y demás aplicables de la LFIORPI, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

(ff) de conformidad con las instrucciones del Administrador, designar ante la SHCP a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFIORPI, y mantener vigente dicha designación;

(gg) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo indique el Administrador, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y

(hh) en la Fecha de Emisión Inicial, pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial, (o reembolsar a Walton, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por Walton o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (*funds flow memorandum*), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y los Intermediarios Colocadores, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta; y (v) plaza o sucursal; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno dentro de los Gastos de la Emisión Inicial hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, y la factura respectiva sea entregada, excepto con respecto a los reembolsos a Walton, en su carácter de fideicomitente, por pagos anteriormente realizados, clasificados como Gastos de la Emisión Inicial, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo dichos reembolsos de forma inmediata.

3.1.5. Emisión de Certificados. De conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, según lo instruya el Administrador con la previa autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial, el Fiduciario llevará a cabo Emisiones de conformidad con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial. El Fiduciario realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% del Monto Máximo de la Emisión (la "Aportación Mínima Inicial").

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

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

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

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

3.1.7 Títulos de los Certificados. Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados emitidos a la fecha correspondiente (el "Título") el cual estará regido bajo las leyes de México. El Título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado. El Título

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

3.1.8. Términos y Condiciones. Los términos y condiciones de los Certificados se establecerán en el Acta de Emisión y en el Título respectivo; en el entendido, que todos los Certificados deberán contener los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos.

3.1.9. Aceptación de Riesgos. Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados, ya sea en la Emisión Inicial, en cualquier Emisión Adicional o en el mercado secundario, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador, directamente o a través de la casa de bolsa o institución de banca múltiple en la cual dicha Persona mantenga una cuenta de intermediación o de inversión, un original firmado de la manifestación de conocimiento de los riesgos asociados a los Certificados en el formato que se adjunta a este Prospecto como Anexo 5, que sigue los términos del Anexo W Bis de la Circular Única. Asimismo, será obligación de los intermediarios bursátiles y casas de bolsa que actúen como intermediarios en las operaciones con Certificados en el mercado primario y secundario obtener de las Personas que pretendan adquirir uno o más Certificados un original firmado de dicha manifestación de conocimiento de los riesgos asociados a los Certificados en el formato que se adjunta como Anexo "B" al Contrato de Fideicomiso.

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

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

3.1.12. Asambleas de Tenedores.

(a) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Las Asambleas de Tenedores se registrarán de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto aquí, se registrará por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

(iii) Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Asimismo, cualquiera de los Miembros Independientes del Comité Técnico también tendrá derecho de solicitar al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores, pero únicamente a efecto de que dicho Miembro Independiente pueda informar a la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier evento de importancia que dicho Miembro Independiente considere deba ser revelado a la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que el derecho de convocar a dicha Asamblea de Tenedores no implicará la delegación de las facultades atribuidas al Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso y de conformidad con cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso en favor de la Asamblea de Tenedores, ni derecho alguno de la Asamblea de Tenedores de votar respecto de cualquier asunto expresamente reservado al Comité Técnico conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no constituye una excepción a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente, a petición del Administrador o de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, podrá expedir la convocatoria respectiva.

(iv) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, en cualquier periódico de circulación nacional y en Emisnet, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse y deberán declarar expresamente si dicha orden del día incluye cualesquiera de los siguientes puntos: (1) la aprobación de cualquier Inversión, Reinversión o adquisición que se pretenda llevar a cabo cuando dicha Inversión, Reinversión o adquisición represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, y (2) la aprobación de cualesquiera modificaciones a la Comisión por Administración o cualesquier otras cantidades pagaderas al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o con el Contrato de Administración, o la compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dicha revelación deberá efectuarse el mismo día en que se publique la convocatoria correspondiente.

(v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles 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. Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Representante Común asentará en el acta respectiva el retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados de dichos Tenedores no computarán para el quórum de votación de los puntos pendientes a tratar en dicha Asamblea de Tenedores.

(vi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores.

(vii) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de los Certificados deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval, que evidencien sus respectivos Certificados, y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a 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.

(viii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común 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.

(ix) El secretario de la Asamblea de Tenedores, levantará 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, en todo momento, ser consultadas por los Tenedores. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

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

(xi) Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados 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 sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

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

(b) Aprobación de Inversiones y Reinversiones. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad para (i) aprobar cualesquier Inversión, Reinversión o adquisición que pretendan realizarse cuando dicha Inversión o Reinversión represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que una serie de Inversiones, Reinversiones o adquisiciones relacionadas que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 24 (veinticuatro) meses contados a partir de que se concrete la primera operación que por sus características pudieran considerarse como una sola, serán tratadas como una sola Inversión o adquisición para dichos efectos; en el entendido, además, si el precio para cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b) incrementa en 5% (cinco por ciento) o más del precio previamente aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme al este inciso (b), se requerirá de una nueva aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos al nuevo precio, y (z) si la tasa interna de retorno proyectada para cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (b) (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) disminuye en un monto mayor a 300 (trescientos) puntos base respecto de la tasa interna de retorno proyectada presentada a la Asamblea de Tenedores cuando dicha Inversión, Reinversión o adquisición fue previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b), se requerirá de una nueva aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos; o (ii) aprobar el destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión. La información que se presente a la Asamblea de Tenedores en relación con cualquier Inversión, Reinversión o adquisición que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme al presente inciso (b) deberá incluir las comisiones de cualesquiera desarrolladores terceros que vayan a participar en relación con dicha Inversión, Reinversión o adquisición.

(c) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser

notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores de Certificados a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Remoción del Administrador con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, en el entendido que de conformidad con el inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso, deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador.

(e) Remoción del Administrador sin Causa. La Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que representen al menos 75% de los Certificados en circulación, podrán remover y sustituir al Administrador sin causa en cualquier momento, de conformidad con el Contrato de Administración; en el entendido, que de conformidad con lo establecido en el inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador.

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

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

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

(iii) discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso, según sea propuesta y aprobada por el Administrador, en caso de que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: (1) el Periodo de Inversión haya vencido, (2) todas las Inversiones hayan sido objeto de una total Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdidas totales por el Administrador, y (3) todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (en el entendido de que en caso de que el Administrador haya sido removido 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 este inciso, todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y a Walton, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, previo a la terminación del Fideicomiso;

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

(v) discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera modificaciones a los Lineamientos de Inversión que hayan sido propuestas por el Administrador y previamente aprobadas por el Comité Técnico;



(vi) discutir y, en su caso, aprobar (x) cualquier préstamo individual, refinanciamiento, o cualquier otro endeudamiento por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, incurrido de manera directa o indirecta, que sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que para efectos de la limitación contenida en este inciso (x), no serán consideradas como endeudamiento o, cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso; y (y) cualesquier préstamos, refinanciamientos u otro endeudamiento del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión que exceda o de cualquier forma sea inconsistente con los Límites de Apalancamiento aplicables (una vez que dicho financiamiento haya sido aprobado por el Administrador); y (z) cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura a ser celebrada por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso cuando el costo del contrato de cobertura respectivo sea igual o mayor al 20% del Monto Máximo de la Emisión;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento (una vez que dicha modificación haya sido aprobada por el Administrador), sujeto en todo caso a las excepciones contenidas en el inciso (c) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, que no requieren la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar una extensión, o la terminación anticipada, del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.4(a) del Contrato de Fideicomiso;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración, sujeto a lo establecido en la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso así como cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones pagaderas por el Fideicomiso a favor del Administrador, los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso) o cualquier tercero;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición de Activos Inmobiliarios de Partes Relacionadas del Administrador de conformidad con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido; que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a votar en ninguna Asamblea de Tenedores en relación con dicho asunto y no se tomarán en cuenta para los quórum de instalación y votación requeridos para dicha Asamblea de Tenedores, de conformidad con la Cláusula 4.1 (g) del Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar operaciones e inversiones, con Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión, de Walton, del Administrador, de cualquier tercero a quien se le hayan delegado o cedido facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula Segunda del Contrato de Administración, u operaciones que representen un Conflicto de Interés, siempre que las mismas hayan sido previamente aprobadas por el Comité Técnico; en el entendido, que (1) los Tenedores de Certificados que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar en cualquier Asamblea de Tenedores respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso; y (2) cualquier resolución que apruebe dicha operación será válida con el voto favorable de al menos el 75% de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores; y en el entendido, además, que (A) cualesquier Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión, ya sea como deuda o capital, no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación de la Asamblea de Tenedores requerida en términos del presente inciso (xi), y (B) las Inversiones realizadas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación de la Asamblea de Tenedores requerida en términos del presente inciso (xi); en la inteligencia que los incisos (A) y (B) no eximirán el requisito de obtener la autorización previa de la Asamblea de Tenedores si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso, ni el requisito de obtener la autorización previa del Comité Técnico si el monto de dichas operaciones es igual o

mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión) de conformidad con la Cláusula 4.2 (l)(ii);

(xii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión (incluyendo, sin limitación, el Acta de Emisión), sujeto a las disposiciones de la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso del Acta de Emisión, también sujeto a las disposiciones de la Cláusula Décima Cuarta de dicha Acta de Emisión);

(xiii) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xiv) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier extensiones a la vigencia de la Emisión establecida en el Título, en caso de resultar aplicable; conforme a lo establecido en la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso; y

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

(g) Quórum de Instalación y Votación; Competidores; Conflictos de Interés. (i) Quórums. Salvo que el Contrato de Fideicomiso expresamente requiera una quórum de instalación distinto o que la Ley Aplicable expresamente requiera una quórum de instalación superior para la instalación de una Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma cuando menos el 66 2/3% de los Certificados en circulación con derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido, que una Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias cuando se encuentre presente la mayoría de los Certificados en circulación, con derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores. Salvo que el Contrato de Fideicomiso expresamente requiera una quórum de votación distinto o que la Ley Aplicable expresamente requiera una quórum de votación superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, todas las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de cuando menos el 66 2/3% de los Certificados presentes en dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primera o ulterior convocatoria. Independientemente de los requerimientos de quórum anteriores, cualquier votación respecto a la remoción del Administrador, requerirá el voto de por lo menos la mayoría, para el caso de remoción con causa y de por lo menos el 75%, para el caso de remoción sin causa, de todos los Certificados en circulación. Los Tenedores de Certificados que sean Competidores del Fideicomiso no serán considerados para determinar el quórum de instalación y votación en asambleas relacionadas con la remoción del Administrador; en el entendido, que los Tenedores de Certificados que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a la remoción del Administrador.

(ii) Competidores. Los Tenedores, por el hecho de adquirir Certificados emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso, en este acto convienen que a cualesquier Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso, no tendrán derecho a votar en cualquier Asamblea de Tenedores, con respecto a (x) la remoción del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y (y) los asuntos descritos en la Cláusula 4.1(f)(x), 4.1(f)(xi) y 6.8(a) del Contrato de Fideicomiso (en el entendido que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos).

(iii) Conflictos de Interés. En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico nombrado por un Tenedor considere razonablemente que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes tienen un Conflicto de Interés respecto de cualquier operación a ser realizada por el Fideicomiso que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso requiera la aprobación del Comité Técnico, dicho miembro podrá someter dicha consideración a los Miembros Independientes del Comité Técnico. Si 2/3 de los Miembros Independientes del Comité Técnico notifican al Administrador y al Fiduciario (con copia al Representante Común) por escrito que han determinado que dicho Conflicto de Interés existe, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicha operación.

(h) Asamblea Inicial. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) en términos de lo que establece la Cláusula 4.2 (c) del Contrato de Fideicomiso o podrán, en su defecto, renunciar a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior de conformidad con la Cláusula 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; (iii) la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales del Comité Técnico; y (iv) los Tenedores de Certificados deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

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

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Hasta donde sea del conocimiento de los Funcionarios Clave del Administrador, al momento de la designación de miembros del Comité Técnico por el Administrador, ninguno de dichos miembros deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso, por un delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o un delito en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo "C" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que hasta en tanto el Administrador y la Asamblea de Tenedores determinen otra cosa, los Miembros Independientes iniciales no tendrán derecho a recibir compensación alguna, de cualquier naturaleza, por el desempeño de sus cargos. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(h) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y uno o más suplentes por cada 10% de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (c), 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 (c) estará sujeta a lo siguiente:

(i) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes. Dichas designaciones se llevarán a cabo en una Asamblea de Tenedores en la que dichos Tenedores deberán presentar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dichos Tenedores son

propietarios. La Asamblea de Tenedores en la que se apruebe dicha designación deberá calificar la independencia de dichos miembros Independientes. Por otro lado, en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor respectivo no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico, mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

(ii) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) 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 cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

(iii) el derecho de los Tenedores que individualmente o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado en cualquier momento por dichos Tenedores en cualquier momento, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior); en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes. El Administrador también tendrá el derecho de revocar la designación de los Miembros del Comité Técnico designados por el Administrador; en el entendido que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho de revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos, y en el entendido, además, que los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada, no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación. Salvo por lo establecido en el inciso (b) anterior, el Administrador deberá llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos, deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros; en el entendido que si más de un miembro suplente es designado, el Administrador deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir a los miembros designados por el Administrador, en ausencia de dichos miembros.

(e) Pérdida de Tenencia Requerida. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario del 10% de los Certificados en circulación, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no, la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación que le daban derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate. Cualquier Tenedor que adquiera el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación

podrá nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con lo siguiente: (a) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente; y (b) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como Miembro Independiente en una Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el inciso (c)(i) anterior.

(f) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, ya sea (y) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha remoción o sustitución surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (z) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos manera inmediata, en cada caso, únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus suplentes; en el entendido, que la muerte, Incapacidad o renuncia de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico, en la medida en que cumplan con los requisitos bajo el Contrato de Fideicomiso para designar a dicho miembro o suplente nuevo.

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

(i) Información Confidencial. Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán

notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. Como un requisito para ser miembro del Comité Técnico, los miembros del mismo designados por el Administrador que no califiquen en ningún momento como Personas Independientes y no sean designados como Miembros Independientes, deberán celebrar un convenio de voto, estableciendo que votarán en todas las sesiones del Comité Técnico de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; (ii) que los miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (iii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere que podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, y al Representante Común 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 ser entregada por escrito, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en 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 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, 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 reunirse en virtud de una segunda 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 votar.

(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 de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, con anterioridad al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como Presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. 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 enviar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común.

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

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario y el Representante Común tendrá 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 cualesquiera 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 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 Fiduciario y el Representante Común, podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

(ix) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un conflicto de interés, y en caso de tener dicho conflicto de interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá conflicto de intereses alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador por el solo hecho de que dicho miembro haya sido nombrado por el Administrador y es un representante del Administrador.

(l) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

(i) en la Sesión Inicial, discutir y, en su caso, (1) aprobar el registro en el RNV y la oferta pública de los Certificados emitidos en la Sesión Inicial, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro de los Certificados de la Emisión Inicial en el RNV y lleve a cabo la oferta pública de dichos Certificados conforme al numeral (1) anterior, (3) aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D"; en el entendido, que dichos Lineamientos de Inversión iniciales deberán ser ratificados en una sesión posterior del Comité Técnico en la que tengan la oportunidad de participar los miembros designados por los Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador y con el Representante Común, (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula Sexta del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (6) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio y, en su caso, de administración, y (7) aprobar la inversión del

Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% del Monto Máximo de la Emisión); en el entendido que (1) una serie de Inversiones, Reinversiones o adquisiciones relacionadas que se lleven a cabo a través de varias operaciones simultaneas o sucesivas durante un período de 24 meses contado a partir de la primera operación que por sus características pudieran considerarse como una sola, serán tratadas como una sola Inversión, Reinversión o adquisición para dichos efectos; y (2) que si el precio de cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por el Comité Técnico conforme al presente numeral (ii) incrementa en 5% o más del precio previamente aprobado por el Comité Técnico, se requerirá una nueva aprobación por parte del Comité Técnico para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos al nuevo precio (en el entendido, de que si debido a dicho aumento en el precio la Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos llega a representar el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso ; y (3) si la tasa interna de retorno proyectada para cualquier Inversión, Reinversión o adquisición de activos, propiedades o derechos que deba ser aprobada por el Comité Técnico conforme al presente numeral (ii) (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) disminuye en un monto mayor a 300 (trescientos) puntos base respecto de la tasa interna de retorno proyectada presentada a al Comité Técnico cuando dicha Inversión, Reinversión o adquisición fue previamente aprobada por el Comité Técnico, se requerirá de una nueva aprobación por parte del Comité Técnico conforme al presente numeral (ii) para llevar a cabo dicha Inversión, Reinversión o adquisición de activos; y (4) la información que se presente al Comité Técnico en relación con cualquier Inversión, Reinversión o adquisición que requiera ser presentada al Comité Técnico para aprobación conforme al Contrato de Fideicomiso, deberá incluir las comisiones de cualesquiera desarrolladores terceros que vayan a participar en relación con dicha Inversión, Reinversión o adquisición;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión de activos, bienes o derechos, que tenga un valor igual o mayor al 5% del Monto Máximo de la Emisión;

(iv) discutir, y en su caso, aprobar operaciones e inversiones con Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión, de Walton, del Administrador, de cualquier tercero a quien se le hayan delegado o cedido facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula Segunda del Contrato de Administración, u operaciones que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto, y en el entendido; además, que (A) cualesquier Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión, ya sea como deuda o capital, no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación del Comité Técnico requerida en términos del presente numeral (iv), y (B) las Inversiones realizadas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso no se considerará como una operación con Partes Relacionadas o como una operación que representa un Conflicto de Interés para efectos de la aprobación del Comité Técnico requerida en términos del presente numeral; en la inteligencia que los incisos (A) y (B) no eximirán el requisito de obtener la autorización previa de la Asamblea de Tenedores si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con la Cláusula 4.1(b), ni el requisito de obtener la autorización previa del Comité Técnico si el monto de dichas operaciones es igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión) de conformidad con la Cláusula 4.2(l)(ii);

(v) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Valuador Independiente; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;



(vi) discutir y, en su caso, aprobar la designación de cualquier Valuador Inmobiliario; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido al Comité Técnico por el Administrador;

(ix) discutir, y en su caso, aprobar cualquier préstamo individual, refinanciamiento, o cualquier otro endeudamiento directamente del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, que sean equivalentes a un monto igual o mayor a 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión); en el entendido-que para efectos de la limitación contenida en este inciso (ix), no serán consideradas endeudamiento cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión;

(x) verificar el cumplimiento por parte del Administrador, de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir, y en su caso, aprobar cualesquier modificaciones a los Lineamientos de Inversión que hayan sido propuestas y aprobadas por el Administrador; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

(xii) discutir y, en su caso, aprobar, cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura a ser celebrada por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 13.2 cuando el costo del contrato de cobertura respectivo sea igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero menor a 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión).

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.3 de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (xii) anteriores, no podrán ser delegadas.

(m) Representantes del Administrador. En la medida en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, dichos miembros, tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los asuntos descritos en el inciso (l)(i) anterior (la "Sesión Inicial").

(o) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

(p) Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes (los “Asesores Independientes”) incluyendo, sin limitación, abogados, para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(i) Asesoría en Decisiones. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes quienes podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, deberán celebrar un convenio de confidencialidad con el Administrador, en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

(ii) Asesoría para Recuperación de Impuestos. La Asamblea de Tenedores podrá, con la aprobación previa del Comité Técnico, instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes, para asesorar a los Tenedores de Certificados en la recuperación de impuestos; en el entendido, que (i) el alcance de dicha asesoría será determinado por los Miembros Independientes del Comité Técnico y (ii) que los Asesores Independientes no tendrán derecho a recibir comisiones por éxito en la recuperación.

(iii) Asesoría en relación con Eventos de Remoción del Administrador. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes para que lleven a cabo las investigaciones necesarias para comprobar que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, y para llevar los procesos legales requeridos para que se determine un Evento de Remoción del Administrador por parte de las autoridades competentes de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(iv) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes contratados conforme a los incisos (p)(i) al (iv), serán pagados por el Fideicomiso con la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, que en caso de que los Asesores Independientes hubieran sido contratados para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador conforme a lo establecido en el numeral (iii) anterior, y (1) se comprueba ante una autoridad jurisdiccional competente, en segunda instancia, que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (y) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes computarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Administrador deberá restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos; en el entendido, que a partir de dicha fecha, el Fiduciario deberá aplicar cualesquiera montos distribuibles al Administrador conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, para restituir dichos montos a la Reserva para Gastos de Asesoría; y en el entendido, además, que en ningún caso se requerirá que el Administrador restituya en conjunto montos mayores a las cantidades efectivamente pagadas con recursos de la Reserva para Gastos de Asesoría; o (2) no se comprueba que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción del Administrador, entonces (x) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Administrador, no estará obligado a restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos, y (z) el Fiduciario deberá rembolsar los gastos legales en que haya incurrido el Administrador, para su defensa en relación con la imputación del Evento de Remoción del Administrador respectiva; en el entendido, que dichos gastos no

computarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

#### 3.1.14 Representante Común.

(a) Derechos y Obligaciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en cada Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) suscribir los Títulos correspondientes a cada Emisión y el Acta de Emisión, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje de un Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

(iii) la facultad de vigilar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) la facultad de vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y, en su caso del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o el Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores;

(v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, a través de los medios que considere adecuados;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título respectivo y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

(vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso;

(viii) firmar, previa instrucción y en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en cada Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xiii) proporcionar a cualquier Tenedor, las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la Ley Aplicable), para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;

(xiv) requerir a Walton en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, una vez que se determine por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que dicho reembolso es procedente;

(xv) informar a los Tenedores y al Administrador de cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso; y

(xvi) 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.

(b) 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 artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la asamblea respectiva y el representante sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

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

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el Fideicomiso se haya extinguido conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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

### 3.1.15 El Fiduciario.

(a) Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario. (b) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. Cada uno de Walton, el Administrador y el Representante Común en este acto expresamente convienen con el Fiduciario en lo siguiente:

(i) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

(ii) El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito de Walton, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de (1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso, (2) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas de Walton, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (4) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, (5) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable; y (6) cualesquier hechos, actos y omisiones de Walton, del Administrador, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, fraude, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(c) Situaciones no Previstas. En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador (con copia al Representante Común) de tal situación a efecto de que el Administrador gire las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(d) Responsabilidad Civil. Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(e) Información a la BMV. El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través del Administrador o de la Persona que el Fiduciario designe de tiempo en tiempo, mediante notificación a la BMV, la información a que se hace referencia en las Reglas 4.033.00, 4.033.03 y en la Sección Segunda del Capítulo Quinto, Título Cuarto del Reglamento de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplimiento por negligencia de dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. El Comité Técnico supervisará que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el consentimiento del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción, con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

(g) Renuncia del Fiduciario. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC (incluyendo en caso de falta de pago de gastos y honorarios fiduciarios en términos del Contrato de Fideicomiso); en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito a Walton, al Administrador y al Representante Común su intención de renunciar con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, con el consentimiento del Administrador y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

(h) Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "F". Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso; en el entendido, que el Fiduciario no realizará Distribución alguna conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1, en tanto los honorarios adeudados y pagaderos al Fiduciario conforme al Anexo "F" no se hayan pagado.

3.1.16 Contrato de Administración. (a) En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, un contrato de administración. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(b) El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de un Conflicto de Interés tan pronto le sea razonablemente posible después de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

(c) El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier "evento relevante" (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

3.1.17. Funcionarios Clave del Administrador. (a) En caso de que, en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, pero con anterioridad a la fecha en la que ocurra lo primero entre (i) que el Administrador haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración, o (ii) que el 85% del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital o haya sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, (1) cualesquiera dos de entre Jorge Sandor Valner Watstein, Federico Martín del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo, como funcionarios clave del Administrador (junto con cualesquier reemplazos aprobados, los "Funcionarios Clave del Administrador"), dejen de dedicar sustancialmente todo su tiempo de trabajo al negocio del Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas (el "Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador"), o (2) cualesquiera tres de los Directores de E.U. (junto con cualesquier reemplazos aprobados de los mismos, los "Funcionarios Clave de Walton" y conjuntamente con los Funcionarios Clave del Administrador, los "Funcionarios Clave") dejen de dedicarle la mayoría de su

tiempo de trabajo a Walton Street Capital, L.L.C., sus subsidiarias y Afiliadas (el "Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton"), o (3) cualesquiera tres de los Funcionarios Clave del Administrador y de los Funcionarios Clave de Walton dejen de dedicar el tiempo necesario para cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador, en el caso de Funcionarios Clave del Administrador, o con el Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton, en el caso de Funcionarios Clave de Walton (un "Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión"), el Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Representante Común) para informar a dichos Tenedores que ha ocurrido dicho Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión. Si ocurre y continúa un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que el Representante Común haya recibido la notificación de la existencia de dicho Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión, instruir al Fideicomiso para que deje de invertir en cualesquiera Activos Inmobiliarios nuevos, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de participar en Llamadas de Capital para fondear la compra de nuevos Activos Inmobiliarios (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar en ese momento y para pagar Gastos Continuos) (el "Modo de Suspensión"); en el entendido, que la resolución de iniciar el Modo de Suspensión deberá ser aprobada con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos la mayoría del total de los Certificados en circulación. En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Fiduciario entrar en Modo de Suspensión en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y dicho Modo de Suspensión continúe, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Activos Inmobiliarios como consecuencia del Modo de Suspensión en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

El Modo de Suspensión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación del Modo de Suspensión (en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de instalación y de quórum establecidos en el párrafo que antecede), en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión, y (ii) el Administrador subsane dicho Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión dentro de los 180 días siguientes a la fecha en la que haya iniciado el Modo de Suspensión (el "Periodo de Cura de Funcionario Clave"). El Administrador podrá subsanar un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión, entre otras formas, (1) cuando el número requerido de Funcionarios Clave que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador o el Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton, según resulte aplicable, vuelvan a dedicar el tiempo necesario para cumplir con dicho Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador o Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton, según sea el caso (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o (2) mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación (en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de instalación y de quórum establecidos en el párrafo que antecede) de candidatos para sustituir a los Funcionarios Clave del Administrador y Funcionarios Clave de Walton que hayan dejado de cumplir con su el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador o el Tiempo Mínimo de Funcionario de Walton, según resulte aplicable. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo otras propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de Funcionarios Clave del Administrador y Funcionarios Clave de Walton en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través de Emisnet y el Modo de Suspensión terminará, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión. En caso de que el Administrador convoque a Asamblea de Tenedores para la presentación de candidatos que sustituyan a los Funcionarios Clave del Administrador y Funcionarios Clave de Walton que hayan dejado de dedicar el tiempo requerido conforme al párrafo que antecede, y la misma no reúna el quórum para la válida instalación de dicha Asamblea de Tenedores en dos ocasiones, se entenderá que la Asamblea de Tenedores ha aprobado dichos candidatos propuestos por el Administrador. En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión dentro

del Periodo de Cura de Funcionario Clave, tanto la Asamblea de Tenedores (en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de instalación y de quórum establecidos en el párrafo que antecede) como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, terminar el Periodo de Inversión, en cuyo caso serán aplicables las disposiciones del inciso (b) siguiente (en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha terminado de conformidad con esta oración, en cualquier momento anterior a la terminación del periodo de cuatro años que comienza en la Fecha de Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores, con la aprobación previa del Administrador, podrá reinstalar el Periodo de Inversión. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en la Cláusula 5.2 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión.

(b) En tanto el Administrador no haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración-(en cuyo caso la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso no será aplicable), si después de que el Periodo de Inversión haya concluido o, antes si el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones ha sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o ha sido llamado bajo una Llamada de Capital o ha sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, (i) en o antes de la Fecha de Desinversión del 75%, cualesquiera dos de los Funcionarios Clave del Administrador deja de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador, o (ii) con posterioridad a la Fecha de Desinversión del 75%, tres de los Funcionarios Clave del Administrador dejen de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario del Administrador (cada uno, un “Evento de Funcionarios Clave de Desinversión”), el Administrador deberá notificarlo, tan pronto como sea posible, al Representante Común (y a los Tenedores a través del Representante Común) y al Comité Técnico. Si ocurre y continúa un Evento de Funcionarios Clave de Desinversión antes del inicio del proceso de desinversión al que se refiere la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que el Representante Común haya recibido la notificación de la existencia de dicho Evento de Funcionarios Clave de Desinversión, instruir al Fiduciario para que inicie, en la medida en la que dicho proceso no haya sido ya iniciado, el proceso de desinversión previsto en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en este inciso (b) de la Cláusula 5.2 serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave de Desinversión.

(c) No obstante lo anterior, la cesación de dedicar la cantidad de tiempo establecida en el inciso (a) anterior, no se considerará que haya ocurrido si cualquier Funcionario Clave simultáneamente dedicó su tiempo a otras tareas tales como (i) conducir y administrar actividades de inversión personales y familiares y (ii) actividades académicas o altruistas.

(d) Ningún Funcionario Clave se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Fideicomiso o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Fideicomiso sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave.

(e) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave del Administrador, Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V., no ha incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(f) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave del Administrador, Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V. cuenta con los mecanismos necesarios para evitar un incumplimiento material de las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

(g) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave del Administrador, en los últimos cinco años, la *Securities and Exchange Commission* de los Estados Unidos de América no ha encontrado a Walton Street Capital L.L.C. en violación de ninguna ley de valores de los Estados Unidos de América, violación que pudiera tener un efecto material adverso en los negocios, operaciones o condición financiera de Walton Street Capital L.L.C.



(h) En los últimos cinco años, ningún Funcionario Clave del Administrador, ha sido condenado por delito grave, o está actualmente sujeto a algún proceso criminal o civil o investigación formal que alegue fraude, falsedad de declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos de Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V.

3.1.18 Inversiones. Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluirán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Inmobiliarios en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las "Inversiones").

3.1.19 Vehículos de Inversión. (a) El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a que se refiere la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de derechos fideicomisarios certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por dichos Vehículos de Inversión; en el entendido, que el Fiduciario podrá realizar más de una Inversión en Activos Inmobiliarios a través de un solo Vehículo de Inversión, mismo que podrá o no, realizar Inversiones a través de uno o más Vehículos de Inversión separados que sean subsidiarias de dicho Vehículo de Inversión único, en cada caso, según indique el Administrador. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para crear dicho Vehículo de Inversión. Excepto por las Inversiones Permitidas, (i) cuando se pretenda que el Fideicomiso adquiera acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV o emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate, y (ii) tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el numeral (i) anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones, conforme a lo que se establezca en el prospecto de colocación respectivo.

(b) El Administrador, actuando como administrador del Fideicomiso, tendrá el derecho de instruir al fiduciario (o a la Persona actuando en un carácter similar) de cada Vehículo de Inversión, para que lleve a cabo cualesquiera actividades contempladas dentro de los fines de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación, otorgar los poderes necesarios al Administrador o a las Personas que el Administrador instruya para llevar a cabo la administración del día a día del Vehículo de Inversión; en el entendido, que, si el Administrador es removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador dejará de tener el derecho de instruir al fiduciario del Vehículo de Inversión, y, hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, únicamente el Representante Común, actuando de conformidad con las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación, tendrá dicho derecho a instruir al fiduciario de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo el derecho para instruir a dicho Vehículo de Inversión que revoque los poderes otorgados por dicho Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador.

3.1.20 Aprobaciones Previas. En caso de que una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores.

3.1.21 Condiciones de Inversión.

(a) Periodo de Inversión. El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (el "Periodo de Inversión"); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 periodos de 1 año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el 100% del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 85% del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado de buena fe por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(b) Terminación de Inversiones. Sujeto a las Reinversiones que están permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, las facultades del Fiduciario para llevar a cabo Inversiones conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso, terminarán al término o vencimiento del Periodo de Inversión. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

3.1.22 Lineamientos de Inversión. Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D" y que se encuentran descritos en el presente Prospecto en "*III. Estructura de la Operación – 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.2 Evolución de los Activos Fideicomitados*"; en el entendido, que en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México.

3.1.23 Préstamos a Vehículos de Inversión. A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según la misma se requiera conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 4.1 y en el inciso (l)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos a los Vehículos de Inversión; en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso no deberán ser considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento conforme a lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

3.1.24. Adquisiciones de, o Ventas a, Terceros. En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de Activos Inmobiliarios, o ventas de Activos Inmobiliarios, con terceros que no sean una Parte Relacionada del Administrador, el precio por dichas adquisiciones o ventas será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la Persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor o comprador tercero correspondiente.

3.1.25 Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador o Walton podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias u otras Partes Relacionadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad al Fideicomiso, para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, requerirá de la aprobación de (i) el Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto; y (ii) el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados en circulación; y, en el entendido, además que los Tenedores de Certificados que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso.

(b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de acciones o de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, y sujeto a lo previsto en el inciso (c) posterior, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos brutos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 avalúos referidos, que sea mayor de 10%, el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el vendedor y por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos.

(c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando el vendedor de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, dicha adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.2(l)(v) y 4.1(f)(x) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente.

3.1.26. Exclusividad. (a) Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 100% del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado deberán realizar, en su propio nombre, inversión alguna consistentes con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso bajo las cuales el 100% (cien por ciento) de los activos que constituyan dicha inversión estén ubicados en México. La obligación de exclusividad prevista en este inciso, no restringirá al Administrador o a los Asociados para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en su propio nombre: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (y) la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; (2) inversiones que requieran capital total o menor a \$62,500,000.00; (3) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que (y) para evitar cualquier duda, Walton o cualquiera de sus Asociados

podrán llevar a cabo inversiones en activos que no sean inmuebles (incluyendo, sin limitación, inversiones en infraestructura o en activos relacionados con infraestructura) en México, en cuyo caso Walton deberá notificar al Comité Técnico de dichas inversiones; y (z) no obstante lo establecido en el numeral (iv) del inciso (f) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso y únicamente en caso de que Walton o cualquiera de sus Asociados pretendan llevar a cabo cualquier inversión en inmuebles ubicados 100% en México que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, entonces en caso de que las inversiones con una tasa interna de retorno proyectada (según la misma sea determinada por el Administrador) que sea menor que el rango más bajo de las tasas internas de retorno previstas en los Lineamientos de Inversión (“Inversión con los Rendimientos Más Bajos”) (A) si la tasa interna de retorno proyectada para dicha Inversión con los Rendimientos Más Bajos (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) es 11% (once por ciento) o más, entonces el Administrador deberá presentar dicha oportunidad de inversión primero a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, en cuyo caso dicha Asamblea de Tenedores podrá aprobar que el Fideicomiso realice dicha inversión con el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% de los Certificados en circulación (en cuyo caso los Lineamientos de Inversión se considerarán modificados para permitir dicha inversión), en la inteligencia, de que sólo si la Asamblea de Tenedores no da dicha aprobación para que el Fideicomiso realice dicha inversión, el Administrador y/o sus Asociados podrán realizar dichas inversiones fuera del Fideicomiso, y en la inteligencia, además, que lo anterior no se podrá interpretar en el sentido de que el Administrador está obligado a consumir una inversión a nombre del Fideicomiso porque la misma ha sido aprobada por la Asamblea de Tenedores (por el contrario, el Administrador siempre tendrá absoluta discreción para determinar si el Fideicomiso realizará o no una inversión, incluyendo Inversiones con los Rendimientos Más Bajos aprobadas conforme a este inciso (A)); o (B) si la tasa interna de retorno proyectada para dicha Inversión con los Rendimientos Más Bajos (según la misma sea calculada por el Administrador a su entera discreción) es menor al 11% (once por ciento), entonces Walton o cualquiera de sus Asociados podrá llevar a cabo dicha inversión mediante notificación previa a los Tenedores (entregada a través del Representante Común); (4) inversiones que por su naturaleza sean inversiones pasivas; (5) inversiones en valores bursátiles; (6) inversiones realizadas por fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión en los que una o más Afiliadas del Administrador participen como co-inversionistas que hayan sido creados previo a la Fecha de Emisión Inicial, en la cual dichas Afiliadas están obligadas, sujeto a los términos estipulados en los fideicomisos emisores de certificados de capital de desarrollo u otros vehículos de inversión, a presentar oportunidades de inversión que puedan caer dentro de sus respectivos lineamientos de inversión o bien que dispongan ciertas restricciones de inversión aplicables al Administrador o sus Afiliadas; (7) inversiones realizadas por el Fideicomiso Irrevocable número F/306606 de fecha 14 de mayo de 2012, celebrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario (el “Fideicomiso CKD Planigrupo”) y por el Fideicomiso Irrevocable denominado “Fideicomiso Finsa CKD número F/307262” (el “Fideicomiso CKD Finsa”), en cada caso, de conformidad con sus respectivos lineamientos de inversión, así como en cualesquier vehículos causahabientes en los cuales Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. (“Planigrupo”), o sus Afiliadas, o Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V. (“Finsa”) o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o en fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 223 y 224 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente; (8) Activos Inmobiliarios administrados por o propiedad del Administrador, de Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (9) Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales el Administrador, Walton y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (10) expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos Inmobiliarios administrados por o que sean propiedad del Administrador, Walton y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o adquiridas de conformidad con los numerales (6) o (7) anteriores; (11) inversiones realizadas por Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros de conformidad con la Cláusula 6.11; y (12) inversiones realizadas por Neil G. Bluhm, en entidades que actualmente o en el futuro serán propietarias, desarrollarán, operarán o administrarán instalaciones de apuestas, incluyendo propiedades de usos múltiples, relacionadas con dichas instalaciones para apuestas (las “Entidades de Apuestas”) e inversiones realizadas por cualquier Entidad de

Apuestas, independientemente que dicha Entidad de Apuestas sea creada antes de o después de la Fecha de Emisión (entendiéndose que ni el señor Neil G Bluhm, ni alguna de las Entidades de Apuestas estarán obligadas a presentar oportunidades al Fideicomiso para tener, desarrollar o administrar Entidades de Apuestas, incluyendo cualesquiera propiedades relacionadas con dichas Entidades de Apuestas).

(b) Asimismo, hasta lo que ocurra primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que al menos el 80% del total del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Administración o por cualquier otra razón, ni el Administrador ni cualquier Asociado podrán constituir inversionistas en fondos de capital privado combinados "blindpool" de bienes inmuebles o fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como "certificados de capital de desarrollo" en México para invertir en México con objetivos de inversión primarios que sean sustancialmente similares a los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; en el entendido, que la restricción contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (i) cualquier vehículo de inversión, entidades o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados fuera de México, o (ii) cualquier vehículo de inversión, entidades o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Asociados que realizará inversiones fuera de México, o (iii) cualesquier vehículos causahabientes del Fideicomiso CKD Planigrupo y del Fideicomiso CKD Finsa en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, o (iv) fideicomisos de inversión en bienes raíces regulados por los artículos 223 y 224 de la LISR (o cualesquiera artículos que los sustituyan) en los cuales Planigrupo o sus Afiliadas, o Finsa o sus Afiliadas, respectivamente, sean socios operativos o administradores, que adquieran los activos del Fideicomiso CKD Planigrupo o del Fideicomiso CKD Finsa, respectivamente.

3.1.27 Reinversiones; Pago de la Cuenta de Distribuciones. Según sea aplicable, con la previa autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 4.1(b) y 4.2(l)(ii) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que reinvierta cualquier cantidad recibida por el Fideicomiso en la Cuenta de Distribuciones y cualquier cantidad que se recupere por concepto de IVA en favor de los Tenedores, de conformidad con lo siguiente:

(a) Reinversiones Restringidas. Durante el Periodo de Inversión, y siempre y cuando se esté en cumplimiento con las Condiciones de Reinversión, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité Técnico, otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto, instruir al Fiduciario para que transfiera cantidades de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión hasta por un monto equivalente al 30% del Monto Total Invertible para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Reinversiones Sin Restricción y Pagos de Gastos. No obstante lo establecido en el párrafo (a) anterior, durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera todas las cantidades derivadas de (i) cualquier deuda asumida por cualquier Vehículo de Inversión en relación con cualquier Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, excepto por préstamos otorgados a dicho Vehículo de Inversión por Walton, en su carácter de co-inversionista, de conformidad con la Cláusula 6.6, del Contrato de Fideicomiso; (ii) reembolsos de IVA respecto de Inversiones; y (iii) ventas que realice el Vehículo de Inversión respectivo de los terrenos excedentes, no considerados como parte de una Inversión, en cada caso, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, sin tener que cumplir con las restricciones establecidas en el inciso (a) anterior (incluyendo el requerimiento de cumplir con las Condiciones de Reinversión).

3.1.28 Inversiones Paralelas. (a) Vehículos Paralelos. Durante el Periodo de Inversión cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton o cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton Street Capital, L.L.C., (distinta de Walton, en su carácter de co-inversionista conforme a lo previsto en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso) (cada uno, para dichos efectos, un "Vehículo Paralelo") podrá invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dicha inversión sea aprobada por el Comité Técnico, en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto. Para evitar cualquier duda, dicha inversión no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, salvo que la parte de la inversión que realice el Fideicomiso represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, en cuyo caso se requeriría la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso. Walton y/o el Administrador deberán causar que las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos se inviertan y desinvieran simultáneamente y en términos sustancialmente similares a los de las Inversiones respectivas realizadas por el Fideicomiso, salvo en el caso de que exista algún motivo legal, fiscal, regulatorio o de cualquier otra naturaleza para llevar a cabo la inversión o desinversión de los Vehículos Paralelos de manera distinta, en cuyo caso se requerirá la aprobación previa del Comité Técnico (otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto), cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por el Comité Técnico sin motivo justificado.

(b) Co-Inversionistas Terceros. Mediante la previa instrucción del Administrador, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador (cada uno de ellos un "Co-Inversionista Tercero"); en el entendido, que solo en el caso de que el Administrador o sus Afiliadas tengan derecho a recibir cualesquiera comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y comisiones por desempeño pagadas por el Fideicomiso o Vehículos de Inversión, el Administrador requerirá la aprobación previa del Comité Técnico, otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto. Para evitar cualquier duda, dicha inversión no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

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

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores de Certificados para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos 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 no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido utilizados para realizar Inversiones, realizar Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos de Inversión y Gastos Continuos, pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, pagar Gastos de Mantenimiento, pagar la Comisión por Administración, constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría y, en general, para realizar cualesquiera otros pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, o bien, en caso de que dichos Recursos Netos de la Emisión Inicial no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el

Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores a ser publicada en Emisnet (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a Indeval y al Representante Común) con al menos 16 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente; y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital será publicada en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:

(i) el número de Llamada de Capital;

(ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la "Fecha Límite de Suscripción"), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores;

(iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(iv) el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional; y

(v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y

(vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados 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 los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

(d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados 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 que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que 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 que se describe en el párrafo (o) siguiente. 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.

(f) En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido las órdenes de suscripción correspondientes a la totalidad de los Certificados 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. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el párrafo (b) anterior, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción (dicha modificación, una "Prórroga de Llamada de Capital"), en cuyo caso dicha prórroga podrá realizarse siempre y cuando sea por un plazo adicional mínimo de 5 (cinco) Días Hábiles, según lo determine el Administrador. Tratándose de Prórrogas de Llamadas de Capital, cualquier Tenedor que no haya suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción original y que suscriba dichos Certificados previo al cierre de operaciones de la nueva Fecha Límite de Suscripción pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha Límite de Suscripción, por el número de días naturales entre la Fecha Límite de Suscripción original y la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta)). Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

(g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados 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 que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente).

(h) Los Certificados que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100) por Certificado y se considerará que cada Tenedor aporta \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100) al Fideicomiso por cada Certificado que adquiera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100,000 (cien mil).

(i) El número de Certificados que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que la siguiente fórmula podrá ser ajustada para reflejar el número de Certificados 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):



$$X_i = (2n) (Y_i/100,000)$$

Donde:

$X_i$  = al número de Certificados que correspondería emitir en la Emisión Adicional correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva;

$Y_i$  = al monto de la Emisión Adicional correspondiente;

$n$  = al número de Llamada de Capital correspondiente; y

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

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

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

$P_i$  = al precio por Certificado en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular  $P_i$  se utilizarán hasta diez puntos decimales.

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

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^n X_{i-1}}$$

Donde:

$C_i$  = al Compromiso por Certificado.

en el entendido, que el número de Certificados que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

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

(1) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

$X_1$  = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

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

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

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

Donde:

$X_2$  = al número de Certificados 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, 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 que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Adicional correspondiente por el precio por Certificado de la Emisión Adicional correspondiente.

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta sección, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva (la "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 de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen 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 que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva y de Walton. 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, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al 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 en base al 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 en base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

(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.

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable.

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

(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 Indeval, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital. El Administrador tendrá el derecho de solicitar a Indeval cualquier información que sea necesaria para realizar dicha determinación en cualquier momento. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de una publicación en Emisnet, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.

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

(1) Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en Walton o en el Administrador, (iii) el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso, y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable;

(2) Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores, Walton o el Administrador, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquéllos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

(4) Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores.

(5) Distribuciones. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico 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).

(s) Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá, dentro de los 45

(cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

3.1.30 Co-Inversión Walton. (a) Compromiso de Walton. Walton, en su carácter de co-inversionista y de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se obligó a mantener una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al 5% del Monto Máximo de la Emisión en la Fecha de Emisión Inicial (el "Compromiso de Walton"), el cuál será utilizado para co-invertir con el Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, en el Porcentaje de Participación de Walton establecido en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. Walton se obliga a mantener dicha co-inversión con el Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso (incluyendo después de que el Periodo de Inversión haya vencido), y a realizar la desinversión de la misma conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la obligación de Walton de co-invertir el Compromiso de Walton, terminará automáticamente si el Administrador es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

(b) Llamadas de Capital de Walton. El Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, requerir a Walton para que realice aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, hasta el monto del Compromiso de Walton para los fines determinados por el Administrador de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión (cada uno de dichos requerimientos una "Llamada de Capital de Walton"); en el entendido que el Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, no deberá realizar Llamadas de Capital de Walton una vez que el Periodo de Inversión haya vencido, excepto para: (i) llevar a cabo Inversiones de Seguimiento; (ii) pagar los Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y Gastos Continuos; (iii) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso; (iv) pagar los Gastos de Mantenimiento y (v) pagar la Comisión por Administración, de conformidad con el Contrato de Administración, en cada caso, hasta un monto equivalente al Porcentaje de Participación de Walton del pago respectivo, según se determine conforme a la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. Todas las aportaciones realizadas por Walton de conformidad con una Llamada de Capital de Walton, deberán ser depositadas en la Cuenta Walton.

(c) Instrucciones de Desembolso. Con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en la que el Administrador le requiera a Walton financiar una Llamada de Capital de Walton (cada una, una "Fecha de Aportación de Walton"), el Administrador, actuando en nombre del Fideicomiso, entregará a Walton una instrucción por escrito (una "Instrucción de Aportación de Walton"), que deberá incluir (i) la Fecha de Aportación de Walton respectiva, (ii) el monto del Compromiso de Walton que deberá depositarse por Walton en la Cuenta Walton, en la Fecha de Aportación de Walton respectiva (el "Monto Requerido de Walton"), y (iii) el destino de los recursos para el Monto Requerido de Walton, el cual únicamente puede incluir el pago del Porcentaje de Participación de Walton en cualquiera de los Pagos de Co-Inversión.

(d) Fondeo de Walton. En cada Fecha de Aportación de Walton especificada en cada Instrucción de Aportación de Walton, Walton deberá depositar el Monto Requerido de Walton especificado en dicha Instrucción de Aportación Walton, en la Cuenta Walton.

3.1.31 Desembolso de los Recursos. (a) Pagos de Co-Inversión. El Administrador podrá instruir al Fiduciario que utilice los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital y en la Cuenta Walton, para (i) llevar a cabo Inversiones o Inversiones de Seguimiento en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, (ii) pagar los Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y los Gastos Continuos (iii) constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos, (iv) pagar Gastos de Mantenimiento, y (v) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso (los pagos descritos en los numerales (i) a (iii)

anteriores, conjuntamente, los “Pagos de Co-Inversión”); en el entendido, que todos los Pagos de Co-Inversión serán pagados de acuerdo con los Porcentajes de Participación descritos en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, y el Administrador únicamente puede instruir al Fiduciario para (y) utilizar los recursos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualquiera de los Pagos de Co-Inversión, y (z) utilizar los recursos depositados en la Cuenta Walton para pagar el Porcentaje de Participación de Walton de cualquiera de los Pagos de Co-Inversión.

(b) Pagos de los Tenedores. El Administrador puede instruir al Fiduciario para utilizar los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, para reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso (los “Pagos de los Tenedores”).

3.1.32 Porcentajes de Participación. Los montos que deberán ser desembolsados, con respecto a Walton, en su carácter de co-inversionista, de la Cuenta Walton y con respecto a los Tenedores, de la Cuenta General y de la Cuenta para Llamadas de Capital, en relación con los Pagos de Co-Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y serán determinados de conformidad con lo siguiente: (a) los Tenedores deberán desembolsar el porcentaje obtenido de dividir (i) el total de Certificados en circulación de los Tenedores entre (ii) la suma del total de los Certificados en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton (el “Porcentaje de Participación de los Tenedores”); y (b) Walton, como co-inversionista, deberá desembolsar el porcentaje igual a 100% (cien por ciento) menos el Porcentaje de Participación de los Tenedores-(el “Porcentaje de Participación de Walton”). En ningún caso Walton estará obligado a desembolsar o aportar, de conformidad con las Llamadas de Capital de Walton, un monto total que exceda del Compromiso de Walton. Para efectos de aplicar el mecanismo de Llamadas de Capital de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso (incluyendo el determinar el número de Certificados a ser emitidos en cada Llamada de Capital) para dar efecto a la dilución punitiva prevista en dicha Cláusula, el monto del Porcentaje de Participación de Walton deberá tomarse en cuenta. El Administrador aplicará las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso y en la definición del término “Participación de Walton” para determinar el Porcentaje de Participación de Walton y el Porcentaje de Participación de los Tenedores al momento en que ocurra un Incumplimiento de Llamadas de Capital; en el entendido, que el Administrador revisará dicho cálculo con el Auditor Externo y con el Representante Común.

3.1.33 Pagos Excedentes. En caso de que cualquiera de Walton o los Tenedores realice cualquier Pago de Co-Inversión que exceda de su respectivo Porcentaje de Participación, dicha parte podrá exigir de la parte que haya pagado un monto inferior a su respectivo Porcentaje de Participación, el reembolso de dicho excedente.

3.1.34 Gastos de Inversión No Viables (*dead deal costs*). El Administrador deberá de notificar al Comité Técnico, de manera trimestral, respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

3.1.35 Endeudamiento. Sujeto a las reglas establecidas en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, obtendrá préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, la cual podrá incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones prevalecientes de mercado en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

3.1.36 Autorizaciones y Límites de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento (los “Límites de Apalancamiento”):

(a) Endeudamiento del Fideicomiso. Cualesquier préstamo individual, refinanciamiento o cualquier otro endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión que sea equivalente a (i) un monto menor al 5% del Monto Máximo de la Emisión, deberán celebrarse por el Fiduciario de conformidad con la instrucciones previas por escrito del Administrador; (ii) un monto igual o mayor al 5% del Monto Máximo de la Emisión (pero menor al 20% del Monto Máximo de la Emisión), requerirá la aprobación previa del Comité Técnico; y (iii) un monto igual o mayor a 20% del Monto Máximo de la Emisión, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores. En caso de que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión obtengan un financiamiento en los términos de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso a efecto de realizar una Inversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador informará a dicha Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según sea el caso, las características de dicho financiamiento. Para efectos de la limitación contenida en el presente (a), no serán consideradas endeudamiento, cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión.

(b) Operaciones Financiera Derivadas. Cuando el costo de cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura que se vaya a celebrar de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, sea igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, dicha operación deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, cuando el costo de cualquier operación financiera derivada con fines de cobertura que se vaya a celebrar de conformidad con dicha Cláusula 13.2 sea igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero menor a 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión), dicha operación deberá ser aprobada previamente por el Comité Técnico.

(c) Limites de Apalancamiento. Los pasivos adquiridos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.1 y Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, estarán sujetos a lo siguiente:

(i) Cualesquier préstamos (distintos de refinanciamientos) obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 y Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 65% del Costo de Inversión Total de dicha Inversión al momento del otorgamiento del préstamo respectivo.

(ii) El Administrador no está autorizado para causar que el Fideicomiso (x) incurra en deuda por dinero prestado que sea con recurso al Fideicomiso (lo cual, para efectos de este párrafo, incluirá cualquier deuda garantizada por el derecho del Administrador de realizar Llamadas de Capital o Llamadas de Capital de Walton y cualquier garantía de deuda por dinero prestado atribuible a una Inversión o de cualquier deuda por dinero prestado de un tercero), si el monto total de dicho endeudamiento es mayor al 50% del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (y) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso con una exposición nocial bruta mayor a 200% del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (z) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, vender valores u otros instrumentos financieros en corto o celebrar transacciones similares (diferentes a las que tengan el propósito de cobertura de exposición de divisas o manejo de duración). Para efectos de calcular dichos límites, el Administrador puede categorizar préstamos, operaciones financieras derivadas, garantías y exposiciones a corto plazo y calcular el valor neto de los activos (cuyo valor se calculará utilizando el valor de los activos totales del Fideicomiso menos los pasivos totales del Fideicomiso) y exposiciones nocials brutas, y podrá adicionalmente modificar las restricciones contenidas en la Cláusula 8.2 (c)(i) del Contrato de Fideicomiso a la luz de cambios regulatorios, en cada caso, mediante una notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero en ningún momento en exceso de los límites establecidos en la Cláusula 8.2(a) del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de la limitación contenida en este inciso, no serán consideradas cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos

(*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso. Las limitaciones contenidas en la Cláusula 8.2 (c)(ii) del Contrato de Fideicomiso únicamente serán aplicables a nivel del Fideicomiso y no serán aplicables ya sea para cualesquier Vehículos de Inversión o de manera consolidada para el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión.

(d) Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

(e) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos provenientes de terceros conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso para realizar préstamos en favor de Vehículos de Inversión; en el entendido, que (i) dichos préstamos de terceros no se considerarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y (ii) la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, en los supuestos previstos en el inciso (b) de la Cláusula 4.1. o en el inciso (l)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Los préstamos que obtenga el Fideicomiso en relación con alguna Inversión deberán estar denominados en la misma moneda en la que se encuentren la mayoría de los arrendamientos relacionados con dicha Inversión (o en la moneda en la que el Administrador anticipe estarán denominados los arrendamientos relacionados con dicha Inversión).

(g) Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá informar a dicho comité o asamblea, los planes de financiamiento-apalancamiento que en su caso tenga contemplados para dicha Inversión.

(h) Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento contenidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso (distintos a los establecidos en el inciso (c)(ii)) no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

3.1.37 Pago de Endeudamiento. Con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a una fecha de pago de principal y/o intereses bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, el Administrador determinará el monto depositado en la Cuenta de Distribuciones que será utilizado para realizar dicho pago; en el entendido, que en caso de que las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones sean insuficientes para realizar dicho pago en dicha fecha, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicho pago con los montos depositados en las otras Cuentas del Fideicomiso.

3.1.38 Prestación de Servicios por el Administrador o Partes Relacionadas. El Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en cuyo caso el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por dichos servicios, incluyendo los costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos, según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios.

3.1.39 Derecho de Prestación de Servicios por el Administrador o Partes Relacionadas. El Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.



3.1.40 Cuentas del Fideicomiso. En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso y conforme a las cláusulas del mismo. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

(a) Cuenta General. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial el cual aplicará para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuales serán utilizados, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, para (i) pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos, y (ii) pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para (i) pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos, y (ii) pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos.

(c) Cuenta de Reinversión. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Reinversión los montos que el Administrador haya instruido al Fiduciario transferir de la Cuenta de Distribuciones para realizar Reinversiones. Los pagos que deban realizarse con los montos depositados en la Cuenta de Reinversión se realizarán al Día Hábil siguiente a aquél en la que el Fiduciario haya recibido dicha instrucción.

(d) Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones, Reinversiones o Desinversiones. El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y a Walton de conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades, para (i) realizar Reinversiones de conformidad con la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos de la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de recursos para el mismo, (v) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o reserva para pagar la Comisión por Administración), y (vi) reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso.

(e) Cuenta Walton. El Fiduciario mantendrá la Cuenta Walton en la cual recibirá el Monto Requerido de Walton, el cuál será utilizado para pagar el Porcentaje de Participación de Walton de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos.

### 3.1.41 Inversiones Permitidas.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones del Administrador, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en las Inversiones Permitidas. El Administrador deberá supervisar que las inversiones que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso cumplan con los términos del Contrato de Fideicomiso.

3.1.42 Reserva para Gastos. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantendrá en depósito en la Cuenta General una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de

Mantenimiento del Fideicomiso por un periodo de un año, más los montos que resulten necesarios para cumplir con las obligaciones de pago de la Comisión por Administración, la Comisión por Intermediación, para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento y para realizar cualesquiera otros pagos y gastos que el Fideicomiso deba realizar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según dichos montos sean calculados por el Administrador a su entera discreción (la “Reserva para Gastos”). Para dichos efectos, en la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador calculará el monto inicial de la Reserva para Gastos, el cual será inicialmente fondeado de los Recursos Netos de la Emisión Inicial, y posteriormente, el Administrador podrá re-calcular la Reserva para Gastos en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común). Todos los cálculos de la Reserva para Gastos que realice el Administrador conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso deberán de ser además aprobados por el Comité Técnico y notificados por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común). En cualquier caso, el Fiduciario en todo momento mantendrá en depósito en la Cuenta General como parte de la Reserva para Gastos, los montos necesarios para pagar la Comisión por Intermediación que por escrito le instruya el Administrador de conformidad con lo previsto en el Contrato de Colocación.

3.1.43. Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creadas la Reserva para Gastos de conformidad con la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta General una cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso (la “Reserva para Gastos de Asesoría”); en el entendido, que dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. Salvo por lo previsto en el inciso (p)(iv)(1) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, ni el Administrador, ni Walton, ni el Fiduciario tendrán obligación alguna de restituir los montos utilizados de la Reserva para Gastos de Asesoría para pagar honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (p) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que se agote la Reserva para Gastos de Asesoría, y el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requiera cantidades adicionales para contratar a Asesores Independientes para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción, el Comité Técnico, en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, podrá instruir al Fiduciario para que reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría con los recursos depositados en la Cuenta General hasta por un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100); en el entendido, que (i) dichos montos adicionales no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento, y (ii) la Reserva para Gastos de Asesoría únicamente puede reconstituirse una vez durante la vigencia del Fideicomiso.

#### 3.1.44. Distribuciones.

(a) Monto Distribuible. El Administrador determinará, a su discreción, el monto en Pesos depositado en la Cuenta de Distribuciones que será distribuido a los Tenedores y a Walton en cada Fecha de Distribución (el “Monto Distribuible”); en el entendido, que en ningún caso podrá dicho Monto Distribuible ser inferior a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos 00/100), excepto por la última Distribución que realice el Fideicomiso, la cual podrá ser inferior a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos 00/100); y en el entendido, además, que dicha determinación deberá tomar en cuenta los ajustes a los que se refiere la Cláusula 12.1(e) del Contrato de Fideicomiso.

(b) Distribuciones. Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común del Monto Distribuible a ser distribuido a los Tenedores y a Walton en dicha Fecha de Distribución. El Monto Distribuible para dicha Fecha de Distribución será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha Fecha de Distribución. El Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución correspondiente a los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el

Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o de Walton conforme a la Cláusula 4.1 y 4.2 del Contrato de Administración:

(i) Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño. A los Tenedores, una cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de los Tenedores del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución, en el siguiente orden de prioridad:

(1) *Primero.* Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores, a prorrata (basado en el número de Certificados de los que son titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido de Tenedores;

(2) *Segundo.* Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores, a prorrata (basado en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que dichos Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 10% respecto del Monto Invertido de Tenedores;

(3) *Tercero.* Alcance. El 90% a Walton (o cualquier Afiliada de Walton según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño, y el 10% a los Tenedores, a prorrata (basado en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores), hasta que Walton haya recibido una Distribución por Desempeño total acumulada conforme al presente numeral (3) equivalente al 20% de la suma de (y) las Distribuciones acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (3) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba Walton conforme al presente numeral (3); y

(4) *Cuarto,* posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados, a prorrata (basado en el número de Certificados de los que son titulares dichos Tenedores), y el 20% a Walton (o a cualquier Afiliada de Walton según se le instruya por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, por concepto de Distribución por Desempeño.

(ii) Distribuciones a Walton en su carácter de Co-Inversionista. A Walton, en su carácter de Co-Inversionista, una cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de Walton del Monto Distribuible, que se distribuya en dicha Fecha de Distribución.

(c) Derechos de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si Walton, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a los numerales (3) y (4) de la Cláusula 12.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso que excedan del 20% de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y a Walton conforme a los numerales (2), (3) y (4) de dicho inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, Walton deberá, dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario dichas cantidades excedentes y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (basado en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades. No obstante lo anterior, en ningún caso Walton estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) las montos totales distribuidos a Walton conforme a la Cláusula 12.1(b)(i)(3) y la Cláusula 12.1(b)(i)(4) del Contrato de Fideicomiso, entre (y) los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de Walton con respecto a dichas distribuciones), según sea determinado aplicando la Tasa de Impuestos Asumida que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

(d) Cálculo de las Distribuciones y de la Comisión por Administración. El Auditor Externo, con previas instrucciones del Representante Común, estará facultado en todo momento para revisar el cálculo de (i) la

Comisión por Administración; (ii) el Monto Distribuible realizado por el Administrador, y (iii) las Distribuciones realizadas al amparo de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.

(e) Reducción Fiscal. No obstante cualquier otra disposición contenida en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, en la medida en la que el Administrador cuente con la información necesaria para cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (e), el Administrador, al momento de determinar el Monto Distribuible para cada Fecha de Distribución, deberá tomar en consideración lo siguiente: (i) cualquier obligación de pagar impuestos o de retener impuestos que sea impuesta a cualquier Vehículo de Inversión o al Fideicomiso conforme a las leyes fiscales de México, de los Estados Unidos de América, o de cualquier otra jurisdicción será atribuida a aquellos Tenedores o a Walton, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, que, de no ser por los mismos, dichos impuestos y/o retenciones no se hubieren impuesto al Vehículo de Inversión respectivo o al Fideicomiso, y distribuciones por un monto equivalente a dichos impuestos deberán ser entregadas a los demás Tenedores o a Walton en su carácter de fideicomisario en segundo lugar; y (ii) adicionalmente, si los impuestos pagaderos por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión al gobierno de México (o a cualquier subdivisión política, agencia o dependencia del mismo) se ven reducidos en virtud de la situación de la tenencia directa o indirecta de cualquier Tenedor o de Walton que califique como un Inversionista Autorizado o Inversionista no Sujeto a Impuestos (la "Reducción Fiscal"), las distribuciones a dicho Tenedor o a Walton conforme a lo previsto en el inciso (b) anterior serán ajustadas a efecto de que dicho Tenedor o Walton reciban distribuciones según las mismas sean ajustadas conforme al presente inciso (e), equivalentes a la suma de (1) las distribuciones que dichas Personas hubieran recibido si no hubiere existido dicha Reducción Fiscal, más (2) el Monto Distribuible adicional que resulte de la Reducción Fiscal atribuible a dicho Inversionista Autorizado o Inversionista no Sujeto a Impuestos. El presente inciso (e) se incluirá en todos los documentos que gobiernen los Vehículos de Inversión. El Administrador no estará obligado a cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (e), en caso de que no le sea proporcionada la información necesaria para dichos efectos.

3.1.45. Operaciones con Divisas. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo operaciones cambiarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fiduciario no será personalmente responsable por cualesquiera pérdidas derivadas de dichas operaciones con divisas cuando actúe bajo las instrucciones del Administrador, salvo en el caso que dichas pérdidas se deriven de la negligencia, dolo, fraude o mala fe por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

3.1.46. Operaciones de Cobertura. El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en relación con los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los Vehículos de Inversión en los términos que se describen en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso deberá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos. El Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario para que celebre dichas operaciones financieras derivadas con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a "mxA-1" (en escala local) emitida por Standard & Poor's, S.A. de C.V., o "F1" (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o "MX-1" (en escala local) emitida por Moody's de México, S.A. de C.V., o por cualquier otra agencia calificadora, o que tengan calificaciones crediticias de largo plazo o de contraparte equivalentes o superiores a las anteriores.

3.1.47 Avalúos.

(a) Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario contratará a 414 Capital Inc., como Valuador Independiente; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia

de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho asunto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

(b) Valuación de los Certificados. El Valuador Independiente valorará los Certificados y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, a Walton, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento, previa autorización por escrito recibida por el Fiduciario por parte del Administrador. Los proveedores de precios podrán solicitar al Fiduciario que obtenga de los Valuadores Independientes, un resumen de los avalúos preparados por dichos Valuadores Independientes, y dichos resúmenes deberán ser aprobados por el Administrador antes de que sean entregados a los proveedores de precios. Asimismo, el Valuador Independiente deberá preparar trimestralmente un reporte y detallado en relación con los avalúos realizados respecto de los Certificados y los Vehículos de Inversión, mismo que deberá ponerse a disposición únicamente de los miembros del Comité Técnico y del Administrador. Dicho reporte estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Valuación de Inmuebles. El avalúo de los inmuebles que estén en operación, que sean propiedad de los Vehículos de Inversión, será realizado anualmente por el Administrador, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles que estén en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente inciso (c) se considerarán Gastos de Inversión.

3.1.48 Acceso a Información. El Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere el Capítulo XIV del Contrato de Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo aquí establecido, serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

### 3.1.49 Contabilidad; Estados Financieros; Estados de Cuenta.

(a) Contabilidad; Contador del Fideicomiso. El Fideicomiso podrá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula XV del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México.

(b) Auditor Externo. En cuanto sea prácticamente posible, el Fiduciario deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como el Auditor Externo del Fideicomiso de

conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la aprobación previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho asunto.

(c) Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de Emisnet, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y de las inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según sea el caso, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) (IFRS), y entregados al Fiduciario para su publicación.

(d) Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de sus respectivas Inversiones que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, deberán ser preparados por el Auditor Externo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) (IFRS) y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.

(e) Estados de Cuenta. Dentro de los primeros 15 Días Hábiles de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes anterior. El Fiduciario deberá preparar los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario, mismos que deberán contener la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso serán mantenidas por una institución financiera distinta de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Walton y el Administrador acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. Walton, el Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que dichos estados de cuenta sean enviados electrónicamente al correo electrónico establecido en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario mediante escrito firmado por el representante legal de cada una de las partes. El Fiduciario entregará los estados de cuenta en las direcciones establecidas en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso cualquiera del Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

### 3.1.50 Reportes.

(a) Reporte Trimestral del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a Walton, al Representante Común, y al Comité Técnico un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

(i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior, incluyendo el cumplimiento del plan de negocios del Fideicomiso;

(ii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, los cuales serán revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única;

(iii) un resumen por Inversión y Reinversión realizada por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando, incluyendo una descripción general, estatus actual, Porcentaje de Participación de los Tenedores y de Walton, monto comprometido, fechas de disposición, ingresos recibidos, valuación y rendimiento, de conformidad con el avalúo y reporte del Valuador Independiente;

(iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(v) un reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(vi) un reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículo de Inversión, respectivo, incluyendo, sin limitación, monto disponible, monto dispuesto, plazo total y remanente, acreedores, garantías y porcentaje correspondiente al Fideicomiso;

(vii) un reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión (incluyendo diversificación) y Límites de Apalancamiento durante el trimestre inmediato anterior;

(viii) un resumen general de las oportunidades de Inversiones actualizado al trimestre inmediato anterior;

(ix) una lista de los poderes otorgados por el Fiduciario durante el trimestre inmediato anterior y un reporte respecto del ejercicio de dichos poderes;

(x) una lista de las Asambleas de Tenedores y sesiones del Comité Técnico durante el trimestre inmediato anterior;

(xi) un resumen de las operaciones derivadas celebradas por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando; y

(xii) una lista de todas las Distribuciones acumuladas y las fechas de las mismas.

Cualquier Tenedor tendrá derecho a obtener una copia de dichos reportes trimestrales mediante solicitud al Representante Común.

(b) Reporte Anual. A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, a Walton, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de cualesquiera Inversiones que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(c) Avisos conforme a la LFIORPI. El Fiduciario deberá presentar ante la SHCP, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente, según corresponda, a aquel en que se haya llevado a cabo cualquier "actividad vulnerable" (según dicho término de define en la LFIORPI), los avisos a que se refiere la LFIORPI, mismos que serán preparados por el Administrador, de conformidad con las disposiciones de la LFIORPI.

(d) Otras Obligaciones de Reporte e Información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única.

3.1.51. Limitación de la obligación del Fiduciario relativa a la elaboración de reportes e información. El Fiduciario no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación, la información o los reportes que en su caso, llegue a proporcionarle el Administrador, el Contador del Fideicomiso o el Representante Común, relacionado con el Contrato de Fideicomiso y los documentos relacionados, siempre y cuando dicha información, no sea formulada o preparada directamente por el Fiduciario.

3.1.52. Disposiciones Fiscales. En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, se realizarán actividades que califican como empresariales en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el artículo 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, según dichas disposiciones sean reformadas de tiempo en tiempo.

3.1.53. Obligaciones del Fideicomiso en Materia Fiscal. El Contador del Fideicomiso será responsable en todo momento de obtener y verificar los comprobantes, declaraciones y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba realizar el Fideicomiso (conjuntamente, los "Impuestos") y el Administrador deberá instruir al Fiduciario a efectuar el pago de dichos Impuestos con los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso. El Contador del Fideicomiso deberá preparar y presentar todas las declaraciones de pago de Impuestos (incluyendo sin limitación, impuesto sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado, declaraciones informativas, solicitudes y avisos que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba presentar el Fideicomiso ante cualquier autoridad fiscal federal, estatal o municipal). El Contador del Fideicomiso deberá de tramitar la devolución de cualquier impuesto que tengan derecho a recuperar el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión.

Asimismo, el Contador del Fideicomiso realizará todos los trámites aplicables y necesarios ante el Servicio de Administración Tributaria, con el fin de realizar la inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes en términos de las disposiciones legales aplicables, y realizará cualquier modificación o cualquier otro acto necesario en relación con dicho registro. Las partes en este acto acuerdan que, para efectos fiscales, el Fideicomiso creado al amparo del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso Irrevocable sea denominado como Fideicomiso "Walton Street Mexico CKD número F/1685".

En caso de que se realice cualquier modificación al Registro Federal de Contribuyentes, el Contador del Fideicomiso deberá notificar al Fiduciario y al Administrador por escrito dicha modificación, a más tardar 10 Días Hábiles después de haber realizado la modificación correspondiente.

Adicionalmente, el Fiduciario en ningún caso realizará a través de sus delegados fiduciarios o empleados, trámites relacionados con obligaciones fiscales del Fideicomiso, el cálculo, retención o pago de impuesto alguno u otra contribución derivados de o relacionados con el presente Fideicomiso o bajo cualquier acto relacionado con el mismo.

En la medida que lo permita la Ley Aplicable, el Administrador, directamente o a través del Contador del Fideicomiso, deberá poner a disponibilidad de los Tenedores en las oficinas del Representante Común una constancia que contenga (a) el resultado fiscal de las actividades realizadas a través del Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos de Inversión) y el monto de los pagos provisionales y retenciones enterados por el Fideicomiso (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso) para efectos de dicho impuesto, así como (b) el ingreso gravado que, en su caso, obtenga el Fideicomiso para efectos de impuesto empresarial a tasa única (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado obtenido a través de los Vehículos de Inversión) derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y, en su caso, el monto de los pagos provisionales enterados para efectos



de dicho impuesto por el Fideicomiso (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso), a fin de que los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumulen la proporción del resultado fiscal o ingreso gravado, según sea el caso, que les corresponda, y puedan usar dicha constancia para acreditar los pagos provisionales y/o retenciones que, en su caso, correspondan.

Cualquier reembolso de impuestos al Fideicomiso distinto del impuesto sobre la renta (ISR) o impuesto empresarial a tasa única (IETU) deberá de ser reembolsado a los Tenedores; en el entendido, que a discreción del Administrador, dichos montos podrán ser reinvertidos conforme a lo previsto en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso.

3.1.54. Distribución de Utilidades y Pérdidas para efectos de Cuenta de Capital. Exclusivamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y únicamente en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, las Utilidades y Pérdidas deberán ser distribuidas de conformidad con las disposiciones del Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso.

3.1.55. Asuntos Fiscales en los Estados Unidos de América. Únicamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y sólo en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, el Fideicomiso, con el apoyo del Contador del Fideicomiso en la medida que el Administrador lo considere necesario, deberá cumplir con las disposiciones del Anexo "I" del Contrato de Fideicomiso con respecto a todos los asuntos fiscales en los Estados Unidos de América.

3.1.56. Ingreso Calificado. El Administrador deberá utilizar esfuerzos comercialmente razonables para que, respecto de todos los ejercicios fiscales del Fideicomiso, al menos 90% del ingreso bruto derivado del Fideicomiso califique como "ingreso calificado" conforme a la Sección 7704(d) del Código.

3.1.57. Liberación al Fiduciario. Walton, en este acto se obliga a liberar al Fiduciario de toda responsabilidad por las actuaciones del Contador del Fideicomiso previstas en los párrafos anteriores, obligándose a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario (a) de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, retenciones y declaraciones de impuestos, pagos de contribuciones, impuestos, derechos, mejoras, accesorios, actualizaciones o cualquier carga tributaria federal, estatal y local; (b) por cualesquier errores u omisiones respecto de cualquier trámite ante las autoridades fiscales y demás autoridades competentes; y (c) de cualquier controversia judicial o extrajudicial, criterios y resoluciones desfavorables emitidos por las autoridades competentes, actos administrativos, procedimientos administrativos y demás que llegaran a suscitarse con motivo del incumplimiento o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Las partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario en caso de existir alguna contingencia fiscal para el Fiduciario derivada de la operación del Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación. Asimismo, las partes convienen que el Fiduciario deberá hacer frente a las obligaciones fiscales del Fideicomiso derivadas del Contrato de Fideicomiso hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso alcance; en el entendido, que en caso de no existir recursos suficientes (tomando en consideración Llamadas de Capital permitidas por el Contrato de Fideicomiso para incrementar el Patrimonio del Fideicomiso) en el Patrimonio del Fideicomiso para que el Fiduciario haga frente a dichas obligaciones fiscales, Walton deberá pagar y aportar al Fideicomiso los montos necesarios para cumplir con dichas obligaciones. En este acto, Walton autoriza al Fiduciario a revelar cualquier información que requieran las autoridades fiscales o que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones fiscales.

3.1.58. Remoción del Administrador con o sin Causa. (a) Remoción con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1(g)), podrá remover y

reemplazar al Administrador en caso de que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

(b) Remoción del Administrador sin Causa. La Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados en circulación (otorgada en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto, de conformidad con la Cláusula 4.1 (g)), podrán remover y reemplazar al Administrador, sin causa, sujeto a los términos establecidos en el Contrato de Administración.

3.1.59. Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa, podrá instruir al Fiduciario que comience la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso.

3.1.60. Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

3.1.61. Proceso de Desinversión. El Administrador podrá llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en todo o en parte, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en cualquier caso, el Administrador deberá comenzar el proceso para desinvertir el Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso la fecha que sea seis años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión.

3.1.62. Aprobaciones y Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación necesaria del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, precisamente en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador por escrito. Independientemente de cualquier aspecto en contrario a esta sección XVII, el Administrador deberá, a su sola discreción, determinar si venderá cualesquier activos del Fideicomiso, incluyendo Activos Inmobiliarios, y si es el caso, determinar si lo hará a través de una venta pública o privada, y determinar en qué precio y en qué términos, en el entendido, que durante el proceso de desinversión descrito en el presente, el Administrador podrá seguir llevando a cabo Inversiones de Seguimiento y Gastos Continuos respecto de cualquier Inversión del Fideicomiso (y hacer Llamadas de Capital para dichos efectos). Si el Administrador determina vender o de otra forma disponer de cualesquier activos del Fideicomiso o participación del mismo, el Administrador no estará requerido para hacerlo lo antes posible, sino que tendrá el derecho y discreción total para determinar el tiempo y la forma de dicha venta o ventas dándole la debida importancia a la actividad y condición de los mercados relevantes y las condiciones financieras y económicas generales.

3.1.63. Distribuciones. Una vez llevada a cabo la Desinversión total del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso serán utilizadas para (1) repagar todas las deudas del Fideicomiso y de sus Vehículos de Inversión y, posteriormente (2) hacer Distribuciones a los Tenedores y a Walton de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

3.1.64. Terminación. El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, según lo determine el Fiduciario a su entera discreción, en cuyo caso 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 la fecha en que se cumplan

dichas condiciones, el Contrato de Fideicomiso terminará.

3.1.65. Plazo Límite. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

3.1.66. Modificaciones. El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión (incluyendo el Acta de Emisión) únicamente podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por Walton, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores la cual (a) en primera convocatoria, se considerará válidamente instalada con la asistencia de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación, y (b) en segunda o ulteriores convocatorias, se considerará válidamente instalada con los Tenedores que asistan, y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores que ejerzan su derecho de voto); en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es (i) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local, (ii) subsanar cualquier ambigüedad, para corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, o para crear otras disposiciones con respecto a asuntos o preguntas que surjan bajo los Documentos de la Emisión que no serán inconsistentes con los Documentos de la Emisión, (iii) añadir a las declaraciones, deberes u obligaciones del Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, o renunciar o reducir cualquier derecho o facultad otorgada al Administrador o a sus Partes Relacionadas, (iv) llevar a cabo cualesquiera modificaciones de conformidad con la Cláusula 8.2(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso, y (v) para realizar cualesquier cambios que no afecten materialmente y adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor. No obstante lo anterior, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso deberá notificarse por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Asimismo, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso para incrementar el Monto Máximo de la Emisión requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si dicha modificación para incrementar el Monto Máximo de la Emisión ocurre en o después (1) de la fecha en que la primera Inversión se lleve a cabo, o (2) de la fecha en que la primera Llamada de Capital se haga, dicha modificación requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores con el consentimiento de los Tenedores que representen el 100% (cien por ciento) del total de los Certificados en circulación. De la misma manera, cualquier ampliación de la vigencia de la Emisión establecida en el Título requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores la cual, en primera convocatoria se considerará válidamente instalada con la asistencia de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación, y en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con la asistencia de cualquier número de Certificados en circulación representado en la misma, y en ambos casos cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de la mitad más uno de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores, lo anterior de conformidad con el artículo 220 de la LGTOC.

3.1.67. Confidencialidad. El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso conviene, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado se considerará que conviene, y cualquier miembro del Comité Técnico, por medio de la aceptación de su encargo se considerará que conviene, en mantener confidencial y no revelar cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier persona moral respecto de la cual se esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas personas morales; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable o con sus obligaciones conforme a

los Documentos de la Emisión, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Fideicomiso, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. A partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso, Walton y/o el Administrador podrán celebrar convenios de confidencialidad con cada uno de los Tenedores, el Valuador Independiente, los Valuadores Inmobiliarios, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor de bienes o servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso o cualesquier otros convenios de confidencialidad.

3.1.68. Jurisdicción y Derecho Aplicable. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

3.1.69. Ausencia de Responsabilidad.

(a) En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni Walton, ni el Administrador, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, ni sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, asesores, agentes, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una "Personas Exculpada") será responsable ante el Fideicomiso por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o fraude de la Persona Exculpada, (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, deshonestidad, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualesquier agentes o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus respectivas Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del Comité Técnico (i) tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité de Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o (ii) será responsable frente a otros miembros del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

(b) El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(c) El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones de Walton, del Administrador, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, o de terceras personas que actúen conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(d) El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos que se celebren conforme al Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente a Walton, al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio

del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso así como de conformidad con los demás términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario.

(f) Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

3.1.70. Indemnización. En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a Walton, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico (cada una, una "Persona Indemnizada") de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza (conjuntamente, los "Daños"), que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador, Walton, en su carácter de fideicomitente, co-inversionista y beneficiario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo que dichos Daños sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario a contratar pólizas de seguro para funcionarios y directores para cada uno de los miembros del Comité Técnico (o cualquiera de ellos); en el entendido, que dicha póliza de seguro deberá ser pagada por el Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una confirmación escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido aquí.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

3.1.71. Indemnización al Fiduciario. Las partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso

servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

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

3.1.73. Otra Actividades; Transacciones con Tenedores.

(a) Actividades del Administrador. Salvo que expresamente se establezca algo diferente en el Contrato de Fideicomiso, ninguna disposición del Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro documento, se entenderá que restringe o prohíbe a Walton y a sus Afiliadas de celebrar, contratar o llevar a cabo cualquier actividad o prestar cualquier servicio a cambio de una contraprestación incluyendo (sin limitar la generalidad de lo anterior): (i) llevar a cabo cualquier negocio relacionado con cualquier tipo de inmueble en cualquier ubicación; (ii) actuar como director, funcionario o empleado de cualquier sociedad, como fiduciario de cualquier fideicomiso, como socio administrador (*general partner*) de cualquier sociedad (*partnership*), o como funcionario administrativo de cualquier otra entidad de negocios; o (iii) recibir compensación por los servicios prestados a, o participar en las ganancias derivadas de, las inversiones de dichas sociedades, fideicomisos, *partnerships* o cualquier otra entidad, sin importar si dichas actividades son actividades que compiten con el Fideicomiso. El hecho de que Walton o cualquier Afiliada de Walton tenga oportunidades para comprar, adquirir, o de cualquier otra forma poseer, arrendar, vender o disponer de cualquier forma bienes inmuebles y se aproveche de dichas oportunidades directamente o presente dichas oportunidades a otras Personas en las que pueda o no tener participación, no sujetará a Walton o a sus Afiliadas a responsabilidad alguna frente al Fideicomiso o de cualquier forma constituirá un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso.

(b) Otras Transacciones del Administrador y Afiliadas. Independientemente de cualquier disposición distinta en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador y sus Afiliadas podrán realizar, y podrán continuar siendo titulares de, préstamos para, e inversiones de capital en (y se les podrán emitir opciones de suscripción de valores y otros intereses económicos) sociedades que administren propiedades u otras compañías de servicios, y ni el Administrador, ni alguna de sus Afiliadas, están obligados a presentar dichas participaciones como una oportunidad de inversión para el Fideicomiso. Ni el Fideicomiso ni Tenedor alguno tendrán derecho en virtud del Contrato de Fideicomiso o de la relación creada en virtud del Contrato de Fideicomiso, sobre dichos préstamos, inversiones de capital, opciones u otros intereses económicos, o a los ingresos o ganancias derivados de los mismos, y la recepción de dichos intereses, así como el ingreso y ganancias derivadas de los mismos, no se considerará como indebida o impropia.

(c) Transacciones con Tenedores. Sin importar cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a cualquier Ley Aplicable, sin el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, cualquier Tenedor, sus Afiliadas y cualesquiera de sus respectivos funcionarios, directores, administradores, empleados, accionistas, socios y consejeros (y cualquier otra Persona que esté relacionada con cualquiera de las anteriores o tenga un interés en las mismas), puede ser contratada por o en representación del Fideicomiso y puede realizar otros negocios con el Fideicomiso (ya sea en su carácter de vendedor, comprador, co-inversionista, arrendador, arrendatario, gerente, intermediario, agente, consejero, proveedor de servicios, acreedor u otro) y deberá, sujeto a la Ley Aplicable tener los mismos derechos y

obligaciones hacia el Fideicomiso como una Persona que no sea un tenedor, incluyendo los derechos de recibir del fideicomiso, una justa y razonable compensación, precio, comisión, honorarios u otro relacionado. Ni el Fideicomiso ni ningún Tenedor tendrá, como consecuencia de las relaciones creadas a través del Fideicomiso, derecho a ingreso o utilidad alguna derivado de dichas relaciones u otras operaciones.

### 3.2 Resumen del Contrato de Administración

#### 3.2.1. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador; Deberes de Lealtad y Cuidado; Seguros.

(a) Nombramiento. El Fiduciario nombró al Administrador, y el Administrador aceptó el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas los mismos.

(b) Deberes. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, según los mismos sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

(c) Delegación; Contratistas Terceros. El Administrador podrá encomendar, delegar o ceder cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a Afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que el Administrador no podrá subcontratar, delegar o ceder actividades clave del Administrador excepto a entidades que sean consideradas como Afiliadas de Walton, en el entendido, además, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones. Adicionalmente, el Administrador responderá frente al Fiduciario por los servicios que presten terceros con los que el Administrador haya subcontratado dichos servicios. Para efectos del presente, "actividades clave" significa tomar las decisiones de adquirir una Inversión o desinvertir una Inversión.

(d) Conflicto de Intereses; Eventos Relevantes. El Administrador deberá (i) informar al Comité Técnico de la existencia de cualquier Conflicto de Interés, del que tenga conocimiento, relacionado con el Administrador con respecto a una posible Inversión o Desinversión, y (ii) instruir al Fiduciario para que publique cualquier "evento relevante" (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

(e) Seguros. El Administrador, en nombre y representación del Fideicomiso, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, podrá, a su discreción, contratar, o causar que se contraten, seguros contra daños, interrupción de rentas y responsabilidad civil en relación con las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquier otros seguros cuya contratación sea habitual en la industria inmobiliaria conforme a la naturaleza y ubicación de cada propiedad a discreción del Administrador (los "Seguros"); en el entendido, que el Administrador no tendrá la obligación de contratar Seguros en la medida en que dichos Seguros no se encuentren disponibles a un costo razonable, o en términos razonables, según lo determine el Administrador a su entera discreción. Cualesquier Seguros contratados por el Administrador estarán sujetos a lo siguiente:

(i) Cualesquier primas de Seguros pagadas por el Fideicomiso o por los Vehículos de Inversión serán consideradas como parte de los Gastos de Inversión de las Inversiones respectivas.

(ii) Cualesquier Seguros contratados por el Administrador de conformidad con el presente inciso (d) deberán señalar al Fiduciario, al Vehículo de Inversión de que se trate o a cualquier acreedor, como beneficiario en primer lugar de dichos Seguros, según sea el caso.

(iii) Cualquier indemnización recibida al amparo de los Seguros contratados por el Administrador para el Fideicomiso deberá ser depositada en la Cuenta General, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del inmueble dañado.

(iv) Cualesquier pagos recibidos al amparo de los Seguros contratados por el Administrador para cualquier Vehículo de Inversión, será depositada en la cuenta de dicho Vehículo de Inversión, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del inmueble dañado.

(f) Obligaciones. El Administrador deberá utilizar los esfuerzos que sean comercialmente razonables para cumplir con sus obligaciones fiscales y de seguridad social que sean materiales de manera oportuna, así como con sus obligaciones comerciales, ambientales, administrativas y civiles que sean materiales, en cada caso, según el Administrador se encuentre obligado conforme a la Ley Aplicable, en el entendido, que el Administrador tendrá un periodo de 90 días contado a partir de la fecha en que el Administrador tenga conocimiento del incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente párrafo (f) para subsanar dicho incumplimiento. Para efectos de este párrafo (f), se deberá entender que una obligación es material únicamente cuando el incumplimiento de dicha obligación imposibilite la operación de Activos Inmobiliarios que conforman una Inversión o un Vehículo de Inversión, y dicho incumplimiento imposibilite el cobro de recursos o cause pérdidas en el valor de la Inversión respectiva.

3.2.2. Comisión por Administración. Cálculo de la Comisión por Administración. Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al término de cada trimestre, el Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración (la "Comisión por Administración") del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, el 1.75% anual del Monto Neto Comprometido al último día de dicho trimestre; (ii) si el Periodo de Inversión se extiende de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, durante dicho periodo de extensión, 1.75% por año del Monto Neto Invertido; y (iii) una vez concluido el Periodo de Inversión, el 1.75% anual del Monto Neto Invertido; en el entendido, que el Administrador determinará el monto de la Comisión por Administración a ser pagada de conformidad con la Cláusula Tercera del Contrato de Administración, entendiéndose, que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia deberá desempeñar funciones de agente de cálculo. El Auditor Externo, mediante instrucción previa del Comité Técnico (otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto), tendrá en todo momento la facultad de revisar el cálculo de la Comisión por Administración.

3.2.3. Remoción del Administrador con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar con respecto a las decisiones relacionadas con la remoción del Administrador. En caso de que el Administrador sea removido por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.1. del Contrato de Administración, serán aplicables las siguientes disposiciones:

(a) Comisión por Administración. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido, todas las Comisiones por Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales que se requieran a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar dichas Comisiones por Administración; en el entendido, que dicha Comisión por Administración será considerada como Pago de Co-Inversión. El Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar dichas Comisiones por Administración al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, y el Fiduciario no deberá de realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dichas Comisiones por Administración hayan sido pagadas al Administrador en su totalidad.



(b) Pagos Compensatorios. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador descritos en los incisos (i), (ii), (iv), (v), (vi), (vii) y (viii) de la definición de “Evento de Remoción del Administrador”, y se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, lo que resulte menor entre (i) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso; y (ii) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador; en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para efectos de calcular el monto pagadero bajo el inciso (a), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea 4 años a partir de la Fecha de Emisión Inicial); y (b) a Walton (o cualquier Afiliada de Walton según sea instruido por escrito al Fiduciario), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que es titular el Fideicomiso a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador fueran a desinvertirse (asumiendo operación y disposición en el curso ordinario del negocio sin importar fluctuaciones o aberraciones temporales del mercado y asumiendo que ni los vendedores o compradores están bajo una indebida coacción para comprar o vender) en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, basado en el valor de mercado de dicha Inversión y otros activos, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, neto de todas las obligaciones atribuibles a dicha Inversión y otros activos en dicho momento (según sea determinado por un Valuador Inmobiliario seleccionado por el Administrador o un valuador independiente seleccionado por el Administrador removido y aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a votar con respecto a dicho asunto) (dicho valor de las Inversiones y otros activos del Fideicomiso, el “Valor de Terminación”); y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría), a efecto de pagar dichas cantidades adicionales (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Co-Inversión); en el entendido, que el Fiduciario no deberá de realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad. Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad con la Cláusula 4.1 (b) serán asumidos por el Fideicomiso.

(c) Elección de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores que decida remover al Administrador con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo cualquiera de las siguientes opciones:

(i) Adquisición de los Derechos Fideicomisarios de Walton. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, adquirir los derechos fideicomisarios de Walton bajo el Contrato de Fideicomiso, mediante el pago a Walton, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Porcentaje de Participación Walton; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría), a efecto de pagar dicha adquisición (entendiéndose que los pagos de dichas cantidades adicionales de las Cuentas de Fideicomiso serán consideradas como Pago de Co-Inversión). El Fiduciario no deberá de realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos sean pagados en su totalidad. Los honorarios y gastos del valuador utilizados para calcular el Valor de Terminación de conformidad con la Cláusula 4.1(c)(i) del Contrato de Administración serán asumidos por el Fideicomiso; o

(ii) Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. Inmediatamente después de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, iniciar la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso.

(d) Compromiso de Walton y Parte Proporcional. En la fecha en que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción del Administrador con causa de conformidad con la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración, la obligación de Walton de co-invertir el Compromiso de Walton con el Fideicomiso en términos de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso terminará automáticamente, y (ii) la obligación de Walton de asumir la Parte Proporcional de Walton respecto de la Comisión por Administración de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula Tercera, terminará automáticamente y posteriormente, únicamente la porción de la Comisión por Administración, excluyendo la Parte Proporcional de Walton, será pagadera con montos distribuibles a los Tenedores o de montos financiados por los Tenedores conforme a Llamadas de Capital.

(e) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo automáticamente en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.

3.2.4. Remoción del Administrador sin Causa. La Asamblea de Tenedores, con la aprobación de aquellos Tenedores que sean titulares de al menos el 75% de los Certificados en circulación, podrán remover y reemplazar al Administrador sin causa en cualquier momento de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar con respecto a las decisiones relacionadas con la remoción del Administrador. En caso de que el Administrador sea removido por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.2. del Contrato de Administración, serán aplicables las siguientes disposiciones:

(a) Comisión por Administración. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido (i) todas las Comisiones por Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, más (ii) lo que resulte menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y /o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a partir de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para los efectos de calcular el monto pagadero bajo el inciso (ii), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea 4 años después de la Fecha de Emisión Inicial). El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas Comisiones por Administración (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso, será considerado como Pago de Co-Inversión).

(b) Distribución por Desempeño. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Walton (o a cualquier Afiliada de Walton), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que el Fideicomiso es titular a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, fueran a desinvertirse al Valor de Terminación, y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades a Walton (o a sus respectivas Afiliadas) (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso serán consideradas como Pagos de Co-Inversión).

(c) Adquisición de los Derechos Fideicomisarios de Walton. Walton tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que adquiera, en la Fecha Efectiva de

Remoción del Administrador, los derechos fideicomisarios de Walton bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Walton, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Porcentaje de Participación Walton; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dicha adquisición. Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad la Cláusula 4.1 (b) del Contrato de Administración serán asumidos por el Fideicomiso (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Co-Inversión).

(d) Compromiso de Walton y Parte Proporcional. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción del Administrador sin causa de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y Walton instruya al Fiduciario para que adquiera su participación en los Vehículos de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior, (i) la obligación de Walton de co-invertir el Compromiso de Walton con el Fideicomiso en términos de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso terminará automáticamente; y (ii) la obligación de Walton de asumir la Parte Proporcional de Walton respecto de la Comisión por Administración de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula Tercera, terminará automáticamente y posteriormente, únicamente la porción de la Comisión por Administración, excluyendo la Parte Proporcional de Walton, será pagadera con montos distribuibles a los Tenedores o de montos financiados por los Tenedores conforme a Llamadas de Capital.

(e) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo automáticamente en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.

(f) Llamadas de Capital y Cálculos. Todas las Llamadas de Capital a las que se hace referencia en los numerales 3.2.3. y 3.2.4. anteriores serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador removido, y todas las cantidades pagaderas al Administrador removido de conformidad con dichos incisos serán determinadas por el Administrador removido, y el Administrador removido deberá proporcionar al Representante Común un resumen del cálculo de dichas cantidades.

### 3.2.5. Efectividad de la Remoción.

(a) Efectividad de la Remoción del Administrador. La remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración surtirá efectos en la fecha (la "Fecha Efectiva de Remoción del Administrador") en que: (i) un administrador sustituto que cumpla con los requisitos establecidos en el inciso (b) siguiente haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, (ii) dicho administrador sustituto celebre un contrato de administración con el Fiduciario (con la comparecencia del Representante Común) que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "Contrato de Administración Sustituto"), y (iii) sólo en el caso de la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración, todos los pagos al Administrador y a Walton requeridos de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración hayan sido realizados; en el entendido, que hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador continuará desempeñándose como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de todas y cada una de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, sin perjuicio de cualesquier otras cantidades pagaderas al Administrador conforme al Contrato de Administración y/o el Contrato de Fideicomiso como consecuencia de su remoción.

(b) Requisitos del Administrador Sustituto. Un administrador sustituto que celebre un Contrato de Administración Sustituto con el Fiduciario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) tener una experiencia de al menos 5 años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones, o alternativamente, que los miembros del Administrador

Sustituto tengan una experiencia de al menos 5 años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,

- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional,
- (iii) si la remoción se lleva a cabo durante el Periodo de Inversión, tener recursos económicos suficientes para cumplir con una obligación de co-inversión similar al Compromiso de Walton (salvo que Walton decida mantener la obligación de co-invertir el Compromiso de Walton en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el administrador sustituto no deberá co-invertir con el Fideicomiso); y
- (iv) tener la capacidad y los recursos humanos necesarios para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Sustituto.

en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar un administrador sustituto que no cumpla con cualquiera de los requisitos mencionados anteriormente, en la medida en que (i) todos los pagos requeridos de conformidad con las Cláusulas 4.1(a) y 4.1(c)(i) del Contrato de Administración, en el caso de remoción con causa, y las Cláusulas 4.2 (a), 4.2 (b) y 4.2 (c) del Contrato de Administración, en caso de remoción sin causa hayan sido hechos, y (ii) Walton haya dejado de ser un co-inversionista con el Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y con el Contrato de Administración.

3.2.6. Plazo. El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido terminado; en el entendido, que el Contrato de Administración será terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador.

3.2.7. Modificaciones. El Contrato de Administración únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, con la aprobación previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

3.2.8. Jurisdicción y Legislación Aplicable. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Administración, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

#### **4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

A la fecha de este Prospecto no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra del Fideicomitente, el Fiduciario o el Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales.

A la fecha de este 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.

## 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones

### *Plan de Negocios, Condiciones de Mercado y Estrategia de Negocios*

La implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de adquirir y desarrollar Activos Inmobiliarios de calidad institucional en México a través de su asociaciones de largo plazo con empresas que cuenten con amplia experiencia y un historial comprobado de éxito en el desarrollo y la operación de bienes raíces.

### *Estrategia de inversión*

La estrategia de inversión del Fideicomiso consiste en invertir en Activos Inmobiliarios en México y en empresas inmobiliarias que inviertan principalmente en México. La estrategia de inversión se centrará principalmente en (i) perseguir un énfasis en la calidad institucional de los Activos Inmobiliarios, (ii) enfoque en negociar las operaciones de manera privada a través de una amplia red de contactos directos, (iii) perseguir un perfil de inversión oportunista para generar valor agregado, (iv) aplicar un enfoque de inversión diversificada para buscar generar atractivos rendimientos ajustados al riesgo involucrado y (v) buscar maximizar la generación de flujos de efectivo de los Activos Inmobiliarios.

El Administrador, aprovechando las ventajas derivadas de su experiencia y sus relaciones con empresas desarrolladoras, identificará oportunidades de inversión durante los distintos ciclos del mercado inmobiliario a fin de generar valor y maximizarlo, con el menor riesgo posible.

Para implementar esta estrategia, el Administrador:

- 1) invertirá en un portafolio inmobiliario diversificado, maximizando la relación entre el riesgo y rendimiento de cada inversión;
- 2) aprovechará sus conocimientos, experiencia, relaciones, plataformas operativas y los resultados que sus Afiliadas han demostrado tanto a nivel global como en México, para canalizar sus recursos a los distintos segmentos del mercado inmobiliario;
- 3) aplicará una estrategia de administración activa en conjunto con los socios operadores del Fideicomiso. Esta estrategia incluye: (i) la identificación y originación de oportunidades de inversión, la obtención de financiamiento y la administración activa de los activos del Fideicomiso a través de su equipo; (ii) el reposicionamiento de las empresas o activos inmobiliarios mediante su administración agresiva, mejoras de capital específicas y el logro de eficiencias operativas; y (iii) el uso de su experiencia para obtener atractivos rendimientos sobre los costos de inversión (tales como tasas de capitalización (*cap rates*) estabilizadas); y
- 4) identificar una estrategia de salida atractiva para cada activo desde el momento de adquisición del mismo, monitoreando los cambios en la situación económica de México y los indicadores fundamentales del sector inmobiliario.

A fin de mitigar los riesgos relacionados con esta estrategia de inversión, el Administrador buscará:

- (i) invertir en conjunto con socios desarrolladores y operadores que cuenten con experiencia comprobada en cada sector;
- (ii) diversificar los activos del Fideicomiso entre distintos segmentos, regiones geográficas, arrendatarios, socios operadores y fechas de inversión y desinversión, entre otras cuestiones;

- (iii) mantener niveles de apalancamiento prudentes de conformidad con los Límites de Apalancamiento; y
- (iv) tratándose de los proyectos de desarrollo, comenzar la construcción hasta que una porción considerable de las Inversiones se hayan pre-vendido o pre-arrendado.

El Fideicomiso buscará invertir en un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios ubicados en México. Los sectores en los que se concentrarán las inversiones incluyen:

(a) Oficinas

El Administrador considera que existen oportunidades para la adquisición y el desarrollo de espacio de oficinas en México, principalmente en: (i) el desarrollo de espacio de oficinas clase A en grandes ciudades tales como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; (ii) la adquisición y remodelación de espacio de oficinas clase B en inmuebles vacantes en las grandes ciudades; (iii) el desarrollo de espacio de oficinas de *back office* clase A en áreas secundarias, proporcionando a los clientes instalaciones de alta calidad a precios de renta competitivos; y (iv) el desarrollo de espacios de oficinas para venta.

(b) Vivienda/Residencial

El Administrador considera que existen oportunidades de inversión en el desarrollo de proyectos de vivienda, particularmente para los segmentos medio y alto de la población y en ubicaciones céntricas en zonas de alta densidad en las grandes zonas metropolitanas, principalmente como resultado de (i) el crecimiento del ingreso de la clase media en México, (ii) el déficit de vivienda que existe actualmente en México, (iii) la disponibilidad de financiamiento hipotecario y las estrictas políticas de crédito, y (iv) la tendencia decreciente del inventario debido a la ausencia de nuevos desarrollos, entre otros factores.

La estrategia de inversión del Fideicomiso en este sector incluye el desarrollo de proyectos residenciales en áreas estratégicas de las principales ciudades y en las ciudades de mayor crecimiento de México. En México están comenzando a crecer otros sectores inmobiliarios de la industria de la vivienda, tales como, (i) desarrollo y adquisición de Proyectos Multifamiliares, (ii) Proyectos de Bancos de Tierras, y (iii) desarrollo y adquisición de Residencias Estudiantiles, entre otros factores.

(c) Hotelero

El Administrador considera que la adquisición y el desarrollo de hoteles en México representan oportunidades debido a (i) la recuperación de México como destino turístico, (ii) la falta de actividades de desarrollo de hoteles en México durante los últimos 6 años, (iii) la creciente demanda de hoteles orientados al sector de negocios, (iv) la creciente tendencia de las empresas hoteleras a invertir en México a través de sociedades estratégicas con inversionistas y (v) la transformación de los hoteles de Plan Europeo a hoteles "Todo Incluido" en México, entre otros factores.

La estrategia de inversión del Fideicomiso en este sector incluye el desarrollo y la adquisición de hoteles en los principales destinos turísticos y de negocios en México, así como buscar oportunidades de inversión en compañías desarrolladoras y operadoras de hoteles.

(d) Comercial

El Administrador considera que el desarrollo y la adquisición de centros comerciales representan una oportunidad para invertir en proyectos con perfiles de riesgo-ajustado con rendimientos

superiores a los de otros tipos de activos en México. Esto se debe principalmente a: (i) la fuerte demanda y escasa disponibilidad de espacios comerciales de alta calidad, (ii) la compresión de tasas de las tasas de capitalización y la consolidación del mercado inmobiliario en México y (iii) la ausencia de centros comerciales orientados a los sectores de clase media, especialmente en las ciudades secundarias en México.

La estrategia de inversión del Fideicomiso en este sector incluye el desarrollo, adquisición y operación de distintos tipos de centros comerciales, tales como grandes complejos, pequeños complejos, tiendas-bodega (*outlets*), centros comunitarios, centros comerciales anclados por supermercados, centros de servicio y locales con único arrendatario, entre otros, para satisfacer las necesidades de cada segmento socioeconómico.

(e) Industrial

El Administrador considera que existen oportunidades para invertir en el sector industrial Mexicano, debido principalmente a las siguientes razones: (i) el atractivo de México como destino industrial, debido al bajo costo y la alta calidad de la mano de obra, así como su ubicación geográfica, (ii) las inversiones anunciadas recientemente (principalmente automotrices) que atraerán un estable flujo de proveedores, (iii) la compresión del nivel de tasas de capitalización en los últimos años y (iv) la disponibilidad de financiamiento en atractivos términos.

La Estrategia de Inversión del Fideicomiso es invertir en la adquisición y el desarrollo de oportunidades en las principales ciudades industriales en México.

(f) Otros sectores

El Fideicomiso también aprovechará la experiencia de las afiliadas del Administrador en la industria inmobiliaria para invertir en las oportunidades que se presenten en otros sectores relacionados con la industria inmobiliaria a fin de obtener retornos ajustados al riesgo en cada uno de dichos sectores. Algunos de estos sectores inmobiliarios alternativos incluyen, sin limitación, proyectos de uso mixto, estacionamientos, escuelas, bodegas de autoservicio y hospitales, entre otros.

La estrategia de inversión del Fideicomiso en otros sectores se concentrará en: (i) la búsqueda de sociedades estratégicas con desarrolladores y operadores de reconocido prestigio y experiencia en la operación, (ii) invertir en los sectores inmobiliarios que actualmente están desatendidos por el capital institucional, (iii) invertir en los sectores con indicadores económicos positivos, (iv) enfocarse en inversiones en los sectores en los que existe demanda insatisfecha, (v) la optimización de la estructura de capital de los proyectos, (vi) buscar inversiones para las que se tenga acceso a financiamiento; y (vii) invertir en los sectores inmobiliarios en los que hagan falta activos de calidad institucional, entre otros.

(g) Empresas Inmobiliarias

El fideicomiso también buscará hacer inversiones en empresas inmobiliarias que mantengan inversiones en activos que estén ubicados principalmente en México.

*Etapas de la Estrategia de Inversión*

El Administrador, tanto con base en su experiencia como mediante la formación de sociedades estratégicas por parte de sus afiliadas con desarrolladores y empresas inmobiliarias líderes en México, busca implementar la estrategia de inversión del Fideicomiso a través de las siguientes etapas:



## Identificación de Oportunidades

Las afiliadas del Administrador cuentan con una amplia experiencia en la identificación de los mercados en los que existe demanda para la adquisición o el desarrollo de inmuebles. Con base en esta experiencia, el Administrador espera identificar ciertas áreas específicas en dichos mercados y, una vez identificado un sitio, analizará la oportunidad respectiva. Una vez identificada la oportunidad, el Administrador preparará un plan de inversión preliminar que incluirá lo siguiente:

- Resumen ejecutivo;
- Descripción de la oportunidad;
- Descripción del activo;
- Presupuesto preliminar de adquisición o desarrollo;
- Análisis de los ingresos (por ejemplo, (i) los rangos de las rentas y los índices de ocupación de las propiedades generadoras de ingresos, (ii) los precios y rendimientos derivados de los proyectos para venta y (iii) los niveles de ocupación y tarifa diaria promedio de los hoteles).

## Plan de Inversión

Una vez que se haya identificado una oportunidad de negocios, el Administrador preparará un memorándum de inversión completo que incluirá los siguientes elementos, en la medida en que los mismos sean aplicables ya sea a un nuevo desarrollo o a una adquisición:

- o Proyecto arquitectónico preliminar respecto del inmueble, en su caso;
- o Análisis del mercado;
- o Descripción detallada del activo;
- o Modelo financiero del proyecto, incluyendo su presupuesto de construcción;
- o Tratándose de las propiedades generadoras de ingresos, una tabla que contenga los rangos de las rentas que constituirán los ingresos estimados del proyecto a desarrollarse o los ingresos generados por los proyectos ya existentes, identificando el número de metros cuadrados arrendables por tipo de arrendatario y la renta mensual esperada o actual por metro cuadrado por cada tipo de arrendatario;
- o Tratándose de los proyectos de venta, el número de unidades, el precio por unidad y el rendimiento generado por ingresos;
- o Los riesgos relacionados con el proyecto.

Con base en el plan de inversión preparado por el Administrador, se realizará un análisis de la inversión y sus resultados financieros.

## Análisis de las Inversiones y Auditoría

El Administrador y sus socios operadores, en conjunto con los asesores externos, analizarán cada oportunidad donde se determinan los retornos proyectados de inversiones y se consideran los factores de riesgo. Durante esta etapa, se desarrollarán las proyecciones financieras para cada oportunidad, analizando diversos escenarios de inversión, operación y apalancamiento, y estrategias de salida. Además, en esta etapa se verificará que la oportunidad de inversión se apegue a los Lineamientos de Inversión. También se evaluará la viabilidad jurídica del proyecto, incluyendo, entre otras, la situación de los permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada proyecto.

Como resultado de los resultados del análisis y auditoría preliminar de la inversión en un determinado proyecto, se presentará un memorándum de inversión para cada oportunidad en un documento con base en el cual, el Comité Técnico, en la medida que se requiera, discutirá las oportunidades de inversión y tomará una decisión en cuanto a su implementación.

## Estrategia de Inversión y Funciones del Administrador

- Estrategia principal del Administrador



- Administración activa en todas las etapas de inversión:

## Gestión de Activos

El Administrador monitoreará activamente cada inversión del portafolio con el fin de asegurar los mejores resultados posibles, dependiendo de los requerimientos determinados por el Equipo de Gestión de Activos.

1	Amplio conocimiento del activo, de la estructura financiera y de la estructura de capital que lo compone.
2	Financiamiento de proyectos junto con los equipos de adquisiciones y finanzas.
3	Revisión de los reportes y amplio contacto con los Socios Desarrolladores y administradores de activos.
4	Revisión y control de los presupuestos operativos e inversiones de capital.
5	Revisión mensual de los activos con el Comité de Gestión de Activos en México.
6	Valuaciones y análisis trimestrales con el soporte de profesionales de la oficina de Chicago.

## Estrategia de Salida

El Administrador tomará en cuenta diferentes estrategias y alternativas de salida desde el momento en que se haga una inversión y dará seguimiento continuo a las condiciones del mercado y a las oportunidades de salida para determinar el tiempo óptimo de salida para cada inversión. Lo anterior incluye:

1	Venta de unidades ya sea en un proyecto o en un grupo de proyectos «para venta» (por ejemplo unidades residenciales).
2	Venta oportunista de propiedades individuales.
3	Creación de un portafolio de activos para venta a inversionistas estratégicos o privados.
4	Creación de un portafolio de propiedades para venta en el mercado de capitales a través de una oferta pública (IPO o FIBRA).
5	Adquisición de empresas inmobiliarias que más tarde podrían venderse a inversionistas estratégicos o a través de una oferta pública (IPO o FIBRA)

### - Experiencia trabajando con socios desarrolladores y operativos

	Socios Desarrolladores	Administrador
<b>Identificación de Oportunidades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación de oportunidades de desarrollo y adquisiciones.</li> <li>Red de contactos locales y nacionales.</li> <li>Relación con arrendatarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parámetros de inversión, riesgo y retorno.</li> <li>Relación y red de contactos en industria inmobiliaria local e internacional.</li> <li>Oportunidades de adquisición.</li> </ul>
<b>Anteproyecto y Plan de Inversión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diseño de proyecto.</li> <li>Análisis de mercado.</li> <li>Presupuesto de construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar plan presentado por el Socio Desarrollador.</li> <li>Comentarios al proyecto.</li> <li>Revisión de comparables.</li> <li>Factibilidad de inversión.</li> <li>Revisión de Presupuesto.</li> <li>Memorando de Inversión.</li> </ul>
<b>Análisis, Due Diligence, Permisos y Aprobación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Licencias, permisos, tramites con gobierno local.</li> <li>Experiencia de desarrollos similares.</li> <li>Aprobación de proyectos en Comité de Inversión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de riesgo o “<i>underwriting</i>”.</li> <li>Aprobación del proyecto en el Comité de Inversión.</li> <li>Revisión de documentos y contratos.</li> <li>Evaluación de retornos financieros.</li> <li>Procesos de Due Diligence.</li> <li>Control de riesgos y contingencias.</li> <li>Preparar y revisar documentos y procesos.</li> </ul>
<b>Construcción y Operación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción.</li> <li>Arrendamiento.</li> <li>Operación.</li> <li>Oportunidades de agregar valor.</li> <li>Aprobación de plan de negocio por el Administrador.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprobación del plan de negocio por el Administrador.</li> <li>Control y Reportes.</li> <li>Seguimiento y medición de resultados.</li> <li>Actualización de rendimientos financieros.</li> <li>Oportunidades de agregar valor.</li> <li>Recomendaciones de financiamiento.</li> <li>Revisión del plan de negocio.</li> </ul>

	Generación de Oportunidades	Filtrado de transacciones	Due Diligence	Autorización de inversión	Desarrollo del proyecto	Administración de Activo/ Fondo Propiedad	Salida
	<ul style="list-style-type: none"> <li>WSC y los Socios Desarrolladores contarán con una amplia red de contactos internacionales y locales para generar inversiones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proceso estricto de filtrado.</li> <li>Equipo con experiencia en bienes raíces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proceso detallado de revisión.</li> <li>Proveedores de alta calidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipo ejecutivo local con experiencia.</li> <li>Soporte de equipo global.</li> <li>Proceso claro de aprobación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Procesos de supervisión de inversiones y propiedades claros.</li> <li>Equipo local disciplinado en la ejecución y tiempos de desarrollo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Procesos de supervisión de inversiones y propiedades claros.</li> <li>Equipo local con experiencia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estrategia de inversión con objetivo de maximizar el valor de salida para los inversionistas.</li> <li>Experiencia en ventas de activos y portafolios.</li> </ul>
Socios Desarrolladores	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
WSC	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Rol Primario      ✓ Rol Secundario

- Proceso de adquisición inmobiliaria en 5 pasos:

	Actividades	Documentos	Puntos de Decisión
Identificación de Oportunidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación de oportunidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preparación de la ficha técnica del proyecto.</li> <li>Contenido: descripción, métricas clave, riesgos asociados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alineación con estrategia del Fideicomiso, calidad de activos, riesgo y retorno.</li> </ul>
Opportunity Analysis "Underwriting"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anteproyecto.</li> <li>Análisis de arrendatarios o de <i>target market</i>.</li> <li>Estudio de Mercado.</li> <li>Análisis de riesgo y retorno.</li> <li>Técnico: inversión total y costos de operación.</li> <li>Identificar variables clave en el modelo financiero.</li> <li>Legal: liberación de gravámenes, litigios, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Firma de la opción de compra del terreno o propiedad industrial.</li> <li>Documentos de respaldo del análisis.</li> <li>Memorando del Comité de Inversión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Probabilidad de éxito razonable, relación riesgo/retorno razonable.</li> </ul>
Presentación al Comité de Inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión del proyecto por parte del Administrador.</li> <li>Evaluación de premisas operativas, financieras y de mercado.</li> <li>Evaluación de oportunidad.</li> <li>Evaluación de riesgo / beneficio del proyecto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando de Aprobación Sujeto a Due-Diligence y Auditoría.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprobación del Comité de Inversión y Administración y definición de variables clave y procesos subsiguientes.</li> </ul>
Due Diligence Estructuración y Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auditoría para confirmar premisas iniciales.</li> <li>Técnica-Física, Estudio de títulos, Ambiental, Legal, Regulatoria, Financiera.</li> <li>Estructuración de documentación definitiva.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión satisfactoria y aprobación de seguro de título y otros reportes como ambiental, propiedad, geotécnico, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Premisas y condiciones de cierre cumplidas.</li> </ul>
Memorando de Cierre y Aprobación Final	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualización a estimaciones.</li> <li>Si no hay disparidad significativa se procede al cierre.</li> <li>Memorándum de Inversión se presenta para el cierre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguro de Título Inmobiliario.</li> <li>Memorando de Cierre.</li> <li>Aprobación Final.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprobación definitiva del Administrador y cierre de la transacción.</li> </ul>

- Auditoría posterior a la aprobación; supervisión

	Descripción	Asesores externos	Áreas de responsabilidad y supervisión
Física / técnica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viabilidad técnica del proyecto;</li> <li>Estudios estructurales; y</li> <li>Evaluación y análisis de la ingeniería y arquitectura.</li> </ul>	Despachos de ingeniería: Escala, AD TEC, Bovis Lend Lease, entre otros.	SO: Construcción e ingeniería W: Supervisión y revisión.
Legal / regulatoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura legal de la operación;</li> <li>Revisión de los contratos, documentos corporativos y registros públicos;</li> <li>Preparación y negociación de los contratos con inquilinos;</li> <li>Elaboración de los formatos de los contratos; y</li> <li>Cumplimiento de las reglas y reglamentos.</li> </ul>	Despachos de abogados: Ritch Mueller; Creel, Garcia-Cuellar; Aiza y Enriquez; y Greenberg Traurig, entre otros.	SO: Administración y servicios. W: Supervisión y revisión.
Física / regulatoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuración y análisis de las operaciones y los vehículos de inversión; y</li> <li>Evaluación fiscal y contable de las empresas adquiridas.</li> </ul>	Consultores: KPMG, Del Valle Torres; Deloitte, Chevez Ruiz, Zamarripa y Cía, entre otros.	SO: Administración y servicios. W: Supervisión y revisión.
Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento de las normas de la Agencia de Protección Ambiental de los E.U.A. para la región 9;</li> <li>Conclusión de la Fase I de todos los proyectos; y</li> <li>Fase II o análisis adicionales necesarios.</li> </ul>	Especialistas en materia ambiental: IBMS, Vertex y SCS Engineers, entre otros.	SO: Administración y servicios. W: Supervisión y revisión.
Análisis de los seguros y las escrituras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de los seguros de los títulos de propiedad de los activos;</li> <li>Seguro sobre los costos legales y el valor de las propiedades; y</li> <li>Análisis de las coberturas y requisitos de las pólizas de cada proyecto.</li> </ul>	First American, Fidelity National, AON y Marsh & McLennan, entre otros.	SO: Administración y servicios. W: Supervisión y revisión.
Mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualización de las investigaciones de mercado; y</li> <li>Visitas al sitio por parte del equipo.</li> </ul>	Especialistas en el mercado: C&W, CBRE, Colliers, CREA Advisors, Lasalle y Softec, entre otros.	SO: Administración y servicios. W: Supervisión y revisión.
Financiera	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualización de las presunciones iniciales;</li> <li>Modelo financiero; y</li> <li>Tasa de rendimiento esperada.</li> </ul>	(Internos de los SO y W).	SO: Administración y servicios. W: Creación del modelo financiero y revisión.

### Apalancamiento y Estrategia Financiera

En términos generales, el Fideicomiso tiene previsto obtener financiamiento para llevar a cabo sus adquisiciones y desarrollos, cuando esté en posibilidad de obtenerlo en términos favorables. Los posibles beneficios del apalancamiento incluyen el incremento de los rendimientos sobre las inversiones y el crecimiento del tamaño de su cartera. Sin embargo, el uso del apalancamiento involucra un alto riesgo financiero, tal y como se menciona en la sección “Factores de Riesgo”. El Fideicomiso tiene la intención de operar sujeto a los siguientes límites de apalancamiento:

- (a) Cualesquier préstamos (distintos de refinanciamiento) que obtenga el Fideicomiso y/o el Vehículo de Inversión para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 65% del Costo de Inversión Total de dicha Inversión al momento del otorgamiento del préstamo respectivo. Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento. La restricción de apalancamiento no será aplicable a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo. También habrá ciertas restricciones al incurrimiento de deuda a nivel del Fideicomiso (incluyendo deuda con recurso al Fideicomiso) en lugar de a nivel del Vehículo de Inversión, tal como se define en la Cláusula 8.2(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

### Estrategia de Salida

El Administrador tomará en consideración las distintas opciones de salida al momento en que el Fideicomiso efectúe una inversión; y monitoreará continuamente las condiciones de mercado y las oportunidades de

salida para determinar el momento óptimo y estrategia ideal de salida de cada inversión o grupo de inversiones.

Las posibles estrategias de salida incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa:

- (1) La venta continua de los activos que constituyan una misma inversión o múltiples inversiones, tales como la venta de unidades inmobiliarias (como, por ejemplo, la venta de unidades residenciales o espacios para oficinas).
- (2) La venta oportunista de propiedades individuales.
- (3) La creación de una cartera de propiedades susceptible de venderse a inversionistas privados o estratégicos.
- (4) La creación de una cartera de propiedades susceptible de venderse en el mercado a través de una oferta pública (como, por ejemplo, una oferta pública inicial o un FIBRA).
- (5) Para el caso de empresas inmobiliarias, ventas a inversionistas estratégicos o mediante una oferta pública (como, por ejemplo, una oferta pública inicial o un FIBRA).

## Retornos

### (i) Distribuciones.

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.44. (a) Monto Distribuible, 3.1.43. (b) Distribuciones, 3.1.44. (c) Derechos de Reembolso, (d) Cálculo de las Distribuciones y (e) Reducción Fiscal” en el presente Prospecto.

El Fideicomiso busca lograr, con respecto a las Inversiones, en una base agregada, una tasa interna de retorno, antes de pagar la Comisión por Administración, la Distribución por Desempeño y los gastos a nivel del Fideicomiso, en un rango aproximado de entre 16% y 20, misma que será calculada en Pesos.<sup>6</sup>

Las inversiones se deberán hacer con información disponible al momento de realizar dicha Inversión, la cual podrá estar sujeta a cambios y, por lo tanto, la tasa interna de retorno podría variar.

## Calendario de Inversión y Desinversión

El Fideicomiso tiene por objeto buscar invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Período de Inversión. El Monto Destinado a Inversiones puede también ser utilizado para los fines descritos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo hacer Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos Continuos y Gastos de Mantenimiento y completar inversiones en proceso al momento final del Periodo de Inversión.

El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la tasa de ocupación, la competencia y el precio: (ii) la

---

<sup>6</sup> El desempeño real de las Inversiones del Fideicomiso será distinto de las proyecciones del Administrador y podrán diferir sustancialmente. No puede garantizarse que la tasa interna de retorno real alcanzada por los inversionistas del Fideicomiso sea igual o superior a los rendimientos objetivo establecidos. Los retornos objetivos son simples objetivos y no deberán considerarse como garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión por Administración y otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrados y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso y el pago de los gastos a nivel del Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

disponibilidad de financiamiento; (iii) las consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la Inversión; y (iv) los demás factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una posible Inversión.

No existe garantía de que el Administrador logrará invertir el total del Monto Destinado a Inversiones.

El objetivo del Fideicomiso desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de conformidad con el siguiente calendario de desinversión. No obstante el calendario de desinversión, el Administrador podrá modificar el ritmo en el que se desinvertirá dichas Inversiones.

<u>Años</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 a 7	0%
7 a 9	100%

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

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

La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción con causa del Administrador, podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso.

## 6. Criterios Generales de la Emisión y de la Protección de los Derechos de sus Tenedores.

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, por cada 10%. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores que individualmente o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados en circulación a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado en cualquier momento por dichos Tenedores, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Para mayor detalle acerca de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.9. Asamblea de Tenedores” y “III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – 3.1.10 Comité Técnico” en el presente Prospecto.



## 7. Auditor Externo y Valuador Independiente

El Fideicomiso deberá contratar, con recursos del Patrimonio del Fideicomiso, a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto, siempre y cuando dicho Auditor Externo sea de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América y que sea de los “cuatro grandes” (*big four*).

Inicialmente, el Fiduciario contratará a 414 Capital Inc., como Valuador Independiente conforme a las instrucciones por escrito del Administrador; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la fecha de Emisión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa, del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento con la previa instrucción por escrito del Administrador.

El avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado anualmente por el Administrador, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario.

## **8. Fideicomitente**

Walton es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable que se constituyó mediante escritura pública número 59,322, de fecha 11 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de México D.F., cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 499159-1 el día 7 de agosto de 2013.

La información acerca de Walton requerida conforme al Anexo H BIS 2 de la Circular Única se describe en el Apartado "IV.A. FIDEICOMITENTE" de este Prospecto.

## **9. Deudores Relevantes**

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

## **10. El Administrador**

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y existente bajo las leyes de México, según consta en la escritura pública número 60,245 de fecha 16 de agosto de 2013, otorgada ante el Lic. Erik Namur Campesino, notario público número 94 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 502132-1 el día 30 de septiembre de 2013.

La información en relación con Walton descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el Apartado *“IV.B EL ADMINISTRADOR”* de este Prospecto.

## **11. Comisiones, Costos y Gastos del Administrador**

Para mayor detalle acerca de las Comisiones del Administración, ver *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.2 Resumen del Contrato de Administración – 3.2.2. Comisión por Administración. Cálculo de la Comisión por Administración”* y *“III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - 3.1.29. Desembolso de los Recursos, 3.1.40. Reserva para Gastos y 3.1.41. Reserva para Gastos de Asesoría”* en el presente Prospecto.

## **12. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores**

No hay terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes o contrapartes contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## **13. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.**

Consultar Apartados *"I. INFORMACIÓN GENERAL - 3.8 Conflictos de Interés"*, *"IV.A. EL FIDEICOMITENTE, 4. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés"* y *"IV.B. EL ADMINISTRADOR, 4. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés"*.

## 14. Ejemplo Numérico e Hipotético de las Distribuciones a Tenedores de Acuerdo a la Cascada, Comisión por Administración y Distribuciones por Desempeño

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE LAS DISTRIBUCIONES A TENEDORES DE ACUERDO A LA CASCADA								
(MX\$ Millones)	Año 0 - Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5		
<b>Flujo de Caja de la Emisión</b>								
Monto Máximo de la Emisión	\$5,000.0							
Compromiso Walton @ 5% del Monto Máximo de la Emisión	\$250.0							
Compromisos Totales	\$5,250.0							
Porcentaje de Participación de los Tenedores	95%							
Porcentaje de Participación de Walton	5%							
<b>Efectivo del Fideicomiso al Inicio del Periodo</b>								
		\$ 1,005	-	-	-	-	-	
(1) Emisión Inicia y Llamadas de Capital (Incluye Capital de Tenedores y Walton)	\$ 1,050	\$ 2,000	\$ 1,600	\$ 600	-	-	-	
(2) Gastos de Emisión	\$ (45)	-	-	-	-	-	-	
(3) Comisión por Administración*	-	\$ (92)	\$ (92)	\$ (92)	\$ (92)	\$ (92)	\$ (91)	
* Sobre Monto Comprometido durante Periodo de Inversión y Sobre Monto Invertido posteriormente.								
(4) Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso	-	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	
(5) Inversiones en Vehículos de Inversión	-	\$ (2,903)	\$ (1,498)	\$ (448)	-	-	-	
(6) Ingresos de Inversiones en Vehículos de Inversión	-	\$ 100	\$ 200	\$ 300	\$ 2,850	\$ 6,000		
(7) Recursos de Llamadas de Capital No Utilizados a Devolver a Tenedores	-	-	-	\$ 50				
Efectivo Disponible (6) + (7)	\$ 1,005	\$ 100	\$ 200	\$ 350	\$ 2,748	\$ 5,899		
(8) Efectivo Distribuido a Walton y Tenedores	-	\$ (100)	\$ (200)	\$ (350)	\$ (2,748)	\$ (5,899)		
<b>Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>\$ 1,005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
(9) = (2)+(3)+(4)+(5)**	Monto Invertido Total (Durante el Periodo de Inversión)*	\$ (45.0)	\$(3,005.0)	\$(1,600.0)	\$ (550.0)	-	-	
* El Monto Inicial de la Emisión Inicial no se invierte o utiliza para gastos en el año 0.								
** Asume que en el Año 3 se devolvieron 50 millones de llamadas de capital no utilizadas que no se incluyen en el Monto Invertido Total								
(10) Porcentaje de Participación de los Tenedores		95%	95%	95%	95%	95%	95%	
(11) = (9)*(10)	Flujo de Caja del Monto Invertido de Tenedores	43	2,862	1,524	524	-	-	
	Monto Invertido de los Tenedores Acumulado	43	2,905	4,429	4,952	4,952	4,952	
<b>Flujo de Caja de Inversiones y Distribuciones Antes de Pago de</b>								
(11) = (8) + (6)	<b>Distribución por Desempeño</b>	<b>\$ (45)</b>	<b>\$ (2,905)</b>	<b>\$ (1,400)</b>	<b>\$ (200)</b>	<b>\$ 2,748</b>	<b>\$ 5,899</b>	
<b>Tasa Interna de Retorno Antes de Cascada de Distribuciones y Distribución por Desempeño</b>								
	Monto Invertido de Tenedores	(\$43)	(\$2,862)	(\$1,524)	(\$524)	\$0	\$0	
<b>Cascada de Distribuciones</b>								
<b>Clausula Contrato Fideicomiso</b>								
(A) Monto Distribuible	12.1 (a)	\$0	\$100	\$200	\$300	\$2,748	\$5,899	
(B) Porcentaje de Participación de los Tenedores	12.1 (b) (i)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
(C)=(A)*(B)	Cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de los Tenedores del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución	12.1 (b) (i)	\$0	\$95	\$190	\$286	\$2,617	\$5,618
<b>(1) Primero. Retorno de Capital.</b>								
(D)	El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata hasta que dichos Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido de Tenedores;	12.1 (b) (i) (1)	\$0	\$95	\$190	\$333	\$2,617	\$1,716
<b>(2) Segundo. Retorno Preferente.</b>								
(E)	El 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que reciban Distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 10%	12.1 (b) (i) (2)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,530
(C-D-E)	Efectivo Remanente Disponible para Distribuciones		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,372
<b>(3) Tercero. Alcance.*</b>								
(F)	Alcance: El 90% a Walton, por concepto de Distribución por Desempeño	12.1 (b) (i) (3)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$393
(G)	Alcance: El 10% (diez por ciento) a los Tenedores, a prorrata El alcance es hasta que Walton haya recibido el 20% de todas las distribuciones acumuladas del numeral (2) Retorno Preferente y del (3) Alcance	12.1 (b) (i) (3)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$44
(C-D-E-F-G)	Efectivo Remanente Disponible para Distribuciones		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,935
<b>(4) Cuarto.</b>								
(H) = (C-D-E-F-G) x (1-I)	El 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores	12.1 (b) (i) (4)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,548
(I)	% de Efectivo Remanente como Distribución por Desempeño	12.1 (b) (i) (4)		20%	20%	20%	20%	20%
(J) = (C-D-E-F-G) x (I)	el 20% (veinte por ciento) a Walton por concepto de Distribución por Desempeño.	12.1 (b) (i) (4)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$387
<b>Monto Total Neto Distribuido/ (Invertido) de Tenedores Por Año</b>		<b>(\$43)</b>	<b>(\$2,767)</b>	<b>(\$1,333)</b>	<b>(\$190)</b>	<b>\$2,617</b>	<b>\$4,838</b>	
<b>Distribuciones por Desempeño Totales a Fideicomisario en Segundo Lugar (20%)</b>		<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$780</b>	
<b>Distribuciones Totales de Utilidad de los Tenedores (Excluyendo Retorno de Monto Invertido de Tenedores)</b>							<b>\$3,122</b>	
<b>Distribuciones por Desempeño Totales a Fideicomisario en Segundo Lugar</b>							<b>\$780</b>	
<b>Distribuciones Totales de Utilidad + Distribuciones por Desempeño Totales</b>							<b>\$3,902</b>	
<b>Tasa Interna de Retorno Neta a Tenedores</b>							<b>18%</b>	

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN							
(MX\$ Millones)	Año 0 - Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
Emisión Inicia y Llamadas de Capital <sup>1</sup>		1,050	2,000	1,600	600	-	-
Monto usado para el calculo de la comisión <sup>2</sup>		5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250
Comisión por Administración (%)		1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%
Comisión por Administración (\$)		91.9	91.9	91.9	91.9	91.9	91.9

(1). Incluye Capital de Tenedores y Walton.

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

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE DISTRIBUCIONES DE DESEMPEÑO							
Cascada de Distribuciones	Clausula Contrato Fideicomiso						
Monto Distribuible	12.1 (a)	\$0	\$100	\$200	\$300	\$2,748	\$5,899
Porcentaje de Participación de los Tenedores	12.1 (b) (i)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de los Tenedores del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución	12.1 (b) (i)	\$0	\$95	\$190	\$286	\$2,617	\$5,618
<b>(1) Primero. Retorno de Capital.</b>		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata hasta que dichos Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido de Tenedores;	12.1 (b) (i) (1)	\$0	\$95	\$190	\$333	\$2,617	\$1,716
<b>(2) Segundo. Retorno Preferente.</b>		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
El 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que reciban Distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 10%	12.1 (b) (i) (2)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,530
Efectivo Remanente Disponible para Distribuciones		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,372
<b>(3) Tercero. Alcance.*</b>		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>A</b>	<b>Alcance: El 90% a Walton, por concepto de Distribución por Desempeño</b>	<b>12.1 (b) (i) (3)</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$393</b>
	Alcance: El 10% (diez por ciento) a los Tenedores, a prorrata	12.1 (b) (i) (3)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$44
	El alcance es hasta que Walton haya recibido el 20% de todas las distribuciones acumuladas del numeral (2) Retorno Preferente y del (3) Alcance)	12.1 (b) (i) (3)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
	Efectivo Remanente Disponible para Distribuciones		\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,935
	<b>(4) Cuarto,</b>		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
	El 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores	12.1 (b) (i) (4)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,548
	% de Efectivo Remanente como Distribución por Desempeño	12.1 (b) (i) (4)	0.0%	20%	20%	20%	20%
	<b>el 20% (veinte por ciento) a Walton por concepto de Distribución por Desempeño.</b>	<b>12.1 (b) (i) (4)</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$387</b>
<b>B</b>	<b>Distribuciones por Desempeño.</b>		<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$387</b>
<b>A+B</b>	<b>Distribuciones por Desempeño Totales a Fideicomisario en Segundo Lugar (20%</b>		<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$780</b>

#### Notas

- Este es un ejemplo hipotético de cómo se realizarán las distribuciones de acuerdo a la cascada descrita en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El ejemplo se provee únicamente con fines ilustrativos y no refleja las distribuciones actuales que se realizaran a los Tenedores ni refleja cualquier distribución anticipada, esperada o garantizada a los Tenedores. Los montos reales de inversión por, y de distribuciones a, los Tenedores van a ser diferentes (y pueden ser significativamente diferentes) de los ejemplos aquí expuestos debido a que los supuestos para este ejemplo no necesariamente reflejan los datos y circunstancias que existirán en el futuro. No existe una garantía de que el Fideicomiso será capaz de ejecutar su estrategia de inversión o de que los Tenedores podrán evitar pérdidas. Los retornos aquí expuestos no deben ser utilizados como base para tomar una decisión de inversión. El propósito de esta tabla es únicamente mostrar la mecánica de distribuciones de acuerdo a la cascada. La Tasa de Retorno para este ejemplo se calculó utilizando la función XIRR de Microsoft Excel, y para los propósitos de dicho calculo todas las contribuciones de capital y los montos distribuidos se tratan como si se realizarán el último día de cada año. En el caso que exista cualquier diferencia en la manera como se describe la cascada en el presente ejemplo y el Contrato de Fideicomiso, los términos del Contrato de Fideicomiso regirán.
- El ejemplo asume que todos los tenedores cumplen con todas las llamadas de capital.
- Para propósitos de este ejemplo se ha asumido que Walton contribuye el 20% del Compromiso de Walton en conjunto con el Monto de Emisión Inicial contribuido por los Tenedores. En la práctica, Walton contribuirá su Porcentaje de Participación de Walton de acuerdo a las Llamadas de Capital de Walton y no contribuirá como pre-fondeo alguna cantidad en el día de la emisión.
- Devolución de recursos de llamadas de capital que no se utilicen: En la columna titula año 3 favor notar en la línea (1) se asume que se realizan llamadas de capital por \$600, y la línea (7) detalla que \$50 no se invirtieron. Los cuales se suman al Efectivo Distribuido en la línea (8), pero no se cuenta para el Monto Invertido total de la línea (9), y por consiguiente no se toma en cuenta para el Monto Invertido de Tenedores de la línea (A), ni el monto llamada y no utilizado cuenta para las Distribuciones de la cascada detalladas en la línea (B).



## 15. Ejemplo Numérico e Hipotético de Derechos de Reembolso

El siguiente ejemplo hipotético explica como operaria la cláusula descrita en el la Cláusula 12.1 inciso (c) del Contrato de Fideicomiso relativa a derechos de reembolso en el caso en que una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, Walton, reciba Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a los numerales (3) y (4) de la Cláusula 12.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y a Walton conforme a los numerales (2), (3) y (4) de dicho inciso (b)(i) de dicha Cláusula 12.1

A. Monto Invertido de Tenedores: \$5,000

B. Monto Distribuible a los Tenedores de Acuerdo a la Cláusula 12.1 (b) (i): \$10,000

- De acuerdo a los montos descritos en A y B arriba y de acuerdo a la Cláusula 12.1 (b) (i) del Contrato de Fideicomiso los Tenedores deberían recibir Distribuciones totales acumuladas equivalentes a \$5,000 conforme a los al numeral (1) como retorno de capital más \$8,000 conforme a los conforme a los numerales (2), (3) y (4) de dicha Cláusula 12.1.

- Walton debería entonces recibir Distribuciones por Desempeño totales acumuladas por \$2,000 que representan el 20% de Distribución por Desempeño.

- Si se llegará a dar el caso que una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo Walton recibiese una cantidad mayor a los \$2,000 mencionados arriba entonces debería aplicar el derecho de reembolso descrito en la Cláusula 12.1 (c) del Contrato de Fideicomiso. Para este ejemplo se asume que Walton recibe Distribuciones Totales por Desempeño de \$3,000, lo cual implica que recibió \$1,000 excedente los cuales debe entregar al fiduciario luego de descontar la Tasa de Impuestos Asumida. Dicho cálculo se describe abajo:

- Monto Excedente Recibido por Walton: \$1,000

- Tasa de Impuestos Asumida: 30% • Cantidad que Walton debe Entregar al Fiduciario: \$700 - es decir el monto equivalente de la siguiente formula  $\$1,000 \times (1-30\%)$

## 16. Ejemplo Numérico e Hipotético de Escenarios de Llamadas de Capital

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE LLAMADAS DE CAPITAL							
(En Miles de MX\$)							
		Porcentaje de Participación					
1	Monto Máximo de la Emisión	\$ 5,000,000,000	95%				
2	Compromiso Walton @ 5% del Monto Máximo de la Emisión	\$ 250,000,000	5%				
3	Compromisos Totales	\$ 5,250,000,000					
4	Llamadas de Capital	Emisión Inicial + 4 Llamadas de Capital					
5	Tenedores	3					
6							
7	<b>Emisión</b>						
8	Número de Llamada de Capital	i	Emisión Inicial	1	2	3	4
9	Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	30%	20%	20%	10%
10	Monto de la Emisión Correspondiente	Yi	1,050,000,000	1,575,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	525,000,000
11	Precio del Certificado	Pi	100,000.00	50,000.00	25,000.00	12,500.00	6,250.00
12	Certificados Correspondientes a la Emisión	Xi	10,500	31,500	42,000	84,000	84,000
13	Total de Certificados del CKD	XT	10,500	42,000	84,000	168,000	252,000
14	CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular	Ci	1.00	3.00	1.00	1.00	0.50
15							
30	<b>Tenedor 1</b>						
31		Porcentaje	-	35.24%	35.24%	35.24%	35.24%
32	Compromiso	Certificados	-	11,100	14,800	29,600	29,600
33		Pesos	-	555,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
34		Porcentaje	35%	35%	35%	35%	35%
35	Participación	Unidades	3,700	11,100	14,800	29,600	29,600
36		Pesos	370,000,000	555,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
37	<b>Inversión</b>						
38	Monto invertido en la emisión	Pesos	370,000,000	555,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
39	Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	35%	50%	45%	74%	56%
40	Monto invertido total	Pesos	370,000,000	925,000,000	1,295,000,000	1,665,000,000	1,850,000,000
41	Participación de la inversión	Porcentaje	35%	43%	44%	48%	49%
42	<b>Distribuciones</b>						
43	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	35%	45%	45%	56%
44	Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,700	11,100	14,800	29,600	29,600
45	Certificados adquiridos totales	Certificados	3,700	14,800	29,600	59,200	88,800
46	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	45%	45%	56%	56%
47							
48	<b>Tenedor 2</b>						
49		Porcentaje	-	30.00%	7.50%	7.50%	7.50%
50	Compromiso	Certificados	-	9,450	3,150	6,300	6,300
51		Pesos	-	472,500,000	78,750,000	78,750,000	39,375,000
52		Porcentaje	30%	0%	8%	8%	8%
53	Participación	Unidades	3,150	0	3,150	6,300	6,300
54		Pesos	315,000,000	0	78,750,000	78,750,000	39,375,000
55	<b>Inversión</b>						
56	Monto invertido en la emisión	Pesos	315,000,000	0	78,750,000	78,750,000	39,375,000
57	Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	30%	0%	10%	16%	12%
58	Monto invertido total	Pesos	315,000,000	315,000,000	393,750,000	472,500,000	511,875,000
59	Participación de la inversión	Porcentaje	30%	15%	13%	14%	13%
60	<b>Distribuciones</b>						
61	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	30%	10%	10%	12%
62	Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,150	0	3,150	6,300	6,300
63	Certificados adquiridos totales	Certificados	3,150	3,150	6,300	12,600	18,900
64	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	10%	10%	12%	12%
65							
66	<b>Tenedor 3</b>						
67		Porcentaje	-	30.00%	30.00%	30.00%	15.00%
68	Compromiso	Certificados	-	9,450	12,600	25,200	12,600
69		Pesos	-	472,500,000	315,000,000	315,000,000	78,750,000
70		Porcentaje	30%	30%	30%	0%	15%
71	Participación	Unidades	3,150	9,450	12,600	0	12,600
72		Pesos	315,000,000	472,500,000	315,000,000	0	78,750,000
73	<b>Inversión</b>						
74	Monto invertido en la emisión	Pesos	315,000,000	472,500,000	315,000,000	0	78,750,000
75	Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	30%	43%	39%	0%	24%
76	Monto invertido total	Pesos	315,000,000	787,500,000	1,102,500,000	1,102,500,000	1,181,250,000
77	Participación de la inversión	Porcentaje	30%	37%	37%	32%	31%
78	<b>Distribuciones</b>						
79	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	30%	39%	39%	24%
80	Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,150	9,450	12,600	0	12,600
81	Certificados adquiridos totales	Certificados	3,150	12,600	25,200	25,200	37,800
82	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	39%	39%	24%	24%
83							
84	<b>Walton</b>						
85		Porcentaje	-	5%	5%	5%	5%
86	Compromiso	Certificados	-	1,500	2,000	4,000	4,000
87		Pesos	-	3,000,000	8,000,000	32,000,000	48,000,000
88		Porcentaje	5%	5%	5%	5%	5%
89	Participación	Unidades	500	1,500	2,000	4,000	4,000
90		Pesos	50,000,000	75,000,000	50,000,000	50,000,000	25,000,000
91	<b>Inversión</b>						
92	Monto invertido en la emisión	Pesos	50,000,000	75,000,000	50,000,000	50,000,000	25,000,000
93	Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	5%	7%	6%	10%	8%
94	Monto invertido total	Pesos	50,000,000	125,000,000	175,000,000	225,000,000	250,000,000
95	Participación de la inversión	Porcentaje	5%	6%	6%	6%	7%
96	<b>Distribuciones</b>						
97	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	5%	6%	6%	8%
98	Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	500	1,500	2,000	4,000	4,000
99	Certificados adquiridos totales	Certificados	500	2,000	4,000	8,000	12,000
100	Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	5%	6%	6%	8%	8%

1. El presente es un ejemplo hipotético para mostrar los efectos en las distribuciones futuras del incumplimiento de los Tenedores a realizar las aportaciones en una Llamada de Capital. Este ejemplo se proporciona para fines ilustrativos únicamente y no refleja las aportaciones reales de Llamadas de Capital o las distribuciones, ni refleja distribuciones o Llamadas de Capital

anticipadas, garantizadas o esperadas. Las aportaciones por Llamadas de Capital reales y las distribuciones reales se realizarán de una forma diferente (y que puede ser significativamente diferente) al ejemplo aquí descrito debido a que los supuestos para este ejemplo no necesariamente reflejan los datos y circunstancias que existirán en el futuro. El propósito de este ejemplo es únicamente mostrar la mecánica de los ajustes a las distribuciones y las emisiones futuras que se requieren como resultado de un incumplimiento de un Tenedor de realizar su aportación para una Llamada de Capital. En el caso que exista cualquier diferencia en la manera como se describe dicha mecánica en el presente ejemplo y el Contrato de Fideicomiso, los términos del Contrato de Fideicomiso regirán.

2. Para efectos de este ejemplo se ha asumido que Walton contribuye el 20% del Compromiso de Walton en conjunto con el Monto de Emisión Inicial contribuido por los Tenedores. En la práctica, Walton contribuirá su Porcentaje de Participación de Walton de acuerdo a las Llamadas de Capital de Walton y no contribuirá como pre-fondeo alguna cantidad en la Fecha de la Emisión Inicial.
3. Las cantidades y los porcentajes incluyen el Compromiso de Walton.
4. El presente ejemplo se refiere al número de Certificados en cada emisión, mientras que la Clausula 3.3 del Contrato de Fideicomiso se refiere a que se cancela el título anterior y se emite uno nuevo, de tal forma que *“el Título anterior será cancelado y sustituido por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional)”*. Esto quiere decir, que como lo muestra el ejemplo, los nuevos Títulos incluyen los certificados anteriores y los nuevos. Esto lo podemos ver para todos los tenedores en las líneas 12 y 13, y luego para cada tenedor en las líneas 44 y 45, 62 y 63, 80 y 81, y 98 y 99 para el Tenedor 1, Tenedor 2, Tenedor 3 y Walton respectivamente.

## **IV.A. EL FIDEICOMITENTE**

### **1. Historia y desarrollo del Fideicomitente**

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable sin antecedentes operativos Afiliada de Walton Street. Los ejecutivos y empleados de Afiliadas del Fideicomitente realizarán las actividades que deba realizar el Fideicomitente respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

### **2. Descripción del negocio**

El Fideicomitente se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en México D.F., mediante escritura pública número 59,322, de fecha 11 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de México D.F., cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 499159-1 el día 7 de agosto de 2013.

El Fideicomitente es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

#### **2.1. Actividades principales**

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente, co-inversionista y beneficiario en segundo lugar del Fideicomiso.

#### **2.2. Canales de distribución**

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso, por lo que no cuenta con canales de distribución.

#### **2.3. Patentes, licencias y marcas y otros contratos**

El Fideicomitente es una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos y no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos similares.

#### **2.4. Clientes principales**

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no cuenta con clientes.

#### **2.5. Legislación aplicable y situación tributaria**

El Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

#### **2.6. Recursos Humanos**

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

#### **2.7 Desempeño Ambiental**

El Fideicomitente, al ser una sociedad de reciente constitución no cuenta con políticas ambientales.

## 2.8 Información de Mercado

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

## 2.9. Principales Accionistas

El grupo de accionistas beneficiarios que detentan, directa o indirectamente más del 10% del capital social del Fideicomitente y que ejercen el control del mismo son Neil G. Bluhm, Ira J. Schulman, Jeffrey S. Quicksilver, Eric C. Mogentale, K. Jay Weaver, Federico Martín del Campo y Sandor Valner Watstein.

## 2.10. Descripción de los Principales Activos

En virtud de que el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente Prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

## 2.11. Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

El Fideicomitente 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 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.

## 2.12. Experiencia en relación con FINSA y Planigrupo.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577, un fideicomiso controlado por WSC, ha coinvertido con Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. en sus CKD con clave de pizarra PLANICK12. De la misma manera, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1594, un fideicomiso controlado por WSC, ha coinvertido con Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V. en su CKD con clave de pizarra FINSACK12. El desempeño de dichos CKDs puede ser consultado en sus respectivos reportes trimestrales y anuales publicados en la página web de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).

Dichos CKDs han adquirido las siguientes inversiones que representan una inversión total de aproximadamente \$1,171 millones de Pesos para el CKD de Finsa y de aproximadamente \$5,068 millones de Pesos para el CKD de Planigrupo (1):

CKD FINSA		
Ubicación	Tipo Activo	Tamaño
Cd. Juarez, Mexico	Industrial Adquisición	63,093 m2 rentables
Queretaro, Mexico	Industrial Land Bank	87,053 m2 construibles
Monterrey, Mexico	Industrial Desarrollo	28,219 m2 rentables
Zacatecas, Mexico	Industrial Desarrollo	25,569 m2 rentables
Tijuana, Mexico	Industrial Adquisición	28,893 m2 rentables

<b>Total</b>	<b>232,827 m2 rentables</b>
--------------	-----------------------------

<b>CKD PLANIGRUPO</b>		
<b>Ubicación</b>	<b>Tipo Activo</b>	<b>Tamaño</b>
Puebla, Puebla	Comercial Desarrollo	10,748 m2 rentables
Oaxaca, Oaxaca	Comercial Desarrollo	26,733 m2 rentables
Tijuana, Baja California	Comercial Adquisición	55,715 m2 rentables
Reynosa, Tamaulipas	Comercial Adquisición	34,968 m2 rentables
Monterrey, Nuevo León	Comercial Adquisición	25,523 m2 rentables
Saltillo, Coahuila	Comercial Adquisición	16,483 m2 rentables
Ciudad del Carmen, Campeche	Comercial Adquisición	28,984 m2 rentables
Monterrey, Nuevo León	Comercial Adquisición	32,422 m2 rentables
Cd. Juarez, Chihuahua	Comercial Adquisición	16,299 m2 rentables
Huehuetoca, Edo. Mex	Comercial Adquisición	16,126 m2 rentables
Tecamac, Edo Mex	Comercial Adquisición	18,636 m2 rentables
<b>Total</b>		<b>282,636 m2 rentables</b>

(1) A junio de 2013. El valor total de las inversiones incluye el valor total de los activos, que considera inversiones del valor total de los activos reflejado en los montos de deuda y capital invertido. Estos valores incluyen las participaciones de los CKDs de Planigrupo y Finsa y de los co-inversionistas en dichos CKDs. Estos valores incluyen proyectos en etapa de desarrollo donde se incluye el valor total estimado de los activos al final de la construcción.

### 3. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Fideicomitente:

Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública número 59,322, de fecha 11 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de México, D.F., cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 499159-1 el día 7 de agosto de 2013.

#### Objeto Social

El objeto social del Fideicomitente es el siguiente:

A. Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles, sociedades de responsabilidad limitada o cualquier tipo de sociedad mercantil, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, tener, usar, gravar, disponer de, bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales o participaciones de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social del Fideicomitente.

B. Participar como fideicomitente/fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales, debidamente constituidos de conformidad con las leyes de México, los cuales se dediquen directa o indirectamente a la construcción, adquisición, desarrollo, administración, comercialización, arrendamiento y venta de bienes inmuebles en México y en los se lleven a cabo aportaciones de capital, mediante pago de incrementos de capital o mediante la adquisición de acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier tipo de aportación, convirtiéndose en accionista, socio, o fideicomitente /fideicomisario de dicha sociedad o fideicomiso, según sea el caso.

C. Llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles, incluyendo proyectos de vivienda; la administración, supervisión y coordinación de los mismos, así como la promoción y venta de bienes inmuebles, llevar a cabo dichos actos en nombre de terceros, y proporcionar todo tipo de servicios técnicos, administrativos y de asesoría relacionados con lo anterior.

D. Recibir y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria, y otros tipos de deuda, con o sin garantía específica, ya sea por medio de una prenda, hipoteca, gravamen, fideicomiso o de cualquier otra forma legal, y garantizar obligaciones de terceros y adeudos ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otra capacidad, incluyendo como obligado solidario.

E. Expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito.

F. Otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes para la constitución de una hipoteca o una prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías en negocios en los que el Fideicomitente tenga una participación o interés, así como en obligaciones a cargo de terceros.

G. Brindar toda clase de asesorías, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias.

H. Actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, nacionales o extranjeras, ya sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad.

I. Celebrar y/o llevar a cabo, en México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de terceros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera de otra naturaleza.

J. Celebrar toda clase de convenios, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, de correduría, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, depósito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, co-inversión, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado para que el Fideicomitente desarrolle su objeto social.

K. Adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles (incluyendo terrenos), muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo toda clase de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.

L. Sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, por cualquier medio legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial.

M. Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

#### De la Asamblea de Socios

La asamblea de socios es el órgano supremo del Fideicomitente y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Fideicomitente. Las asambleas de socios se reunirán siempre en el domicilio social del Fideicomitente salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social. 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 Fideicomitente. Para ser admitidos a las asambleas de socios, los socios deberán estar inscritos como tales en el libro de registro de socios del Fideicomitente.

El gerente único o, en su caso, el presidente del consejo de gerentes o las personas que convoquen a una asamblea de socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada Socio a su domicilio correspondiente registrado en el libro de registro de socios del Fideicomitente, mediante correo aéreo certificado, correo prepagado, o mensajero con acuse de recibo, o facsímil con una confirmación de transmisión; en el entendido que dicha convocatoria será entregada a todos los socios por lo menos 15 (quince) días naturales antes de la fecha fijada para la asamblea de socios. No será necesaria una convocatoria en el caso de que todas las partes sociales con derecho a voto estén representadas al momento de votación.

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor del capital social del Fideicomitente. 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.

#### De la Administración

La administración del Fideicomitente 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. Durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos por términos sucesivos y continuar en sus puestos hasta que sean sustituidos.

Cada año, el consejo de gerentes o la asamblea de socios designará de entre los miembros propietarios del consejo de gerentes al presidente del consejo de gerentes, y designará un secretario, quien podrá o no ser miembro del consejo de gerentes. A menos que se establezca de otra manera, el presidente desempeñará y ejecutará las resoluciones adoptadas en las asambleas de socios y por el consejo de gerentes. El presidente del consejo de gerentes no tendrá voto de calidad.

La asamblea de socios o el gerente único o, en su caso, el consejo de gerentes podrán designar un gerente general, quien estará encargado de actividades y operaciones diarias del Fideicomitente, quien reportará al gerente único o al consejo de gerentes y tendrá dicha facultad determinada por el gerente único o el consejo de gerentes, dentro de los límites establecidos en los estatutos sociales y bajo la legislación aplicable. La asamblea de socios o el gerente único, o, en su caso, el consejo de gerentes podrá designar funcionarios adicionales si se considera necesario o conveniente.

El gerente único o el consejo de gerentes contarán con todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna. En su caso, tendrá también un poder para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos, y celebrar operaciones de crédito, así como un poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión en nombre y representación del Fideicomitente. El gerente único o el consejo de gerentes, en su caso, tendrán las más amplias facultades para delegar los poderes que les fueron otorgados, sin que se entienda que por ello pierden sus facultades o poderes, así como revocar los poderes que han delegado. Ningún miembro del consejo de gerentes podrá, individual y separadamente, ejercitar los poderes mencionados, salvo autorización expresa del consejo de gerentes o de la asamblea de socios.

Para que las sesiones del consejo de gerentes se consideren legalmente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes tiene que estar presente y las resoluciones serán adoptadas por el voto mayoritario de los miembros presentes, sean propietarios o suplentes. Las resoluciones adoptadas fuera de una sesión del consejo de gerentes por voto unánime de todos los miembros propietarios del consejo, serán válidas y legalmente adoptadas siempre y cuando sean confirmadas por escrito y estén firmadas por todos los miembros propietarios del consejo de gerentes.



#### **4. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación. Actualmente el Fideicomitente no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en cuyo caso el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por dichos servicios, incluyendo los costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos, según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios.

Además, el Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

El Fideicomitente es una Afiliada de Walton Street. Para mayor información, favor de consultar el Apartado *"I. INFORMACIÓN GENERAL - 3.8 Conflictos de Interés"* del presente Prospecto.

## IV.B. EL ADMINISTRADOR

La empresa Strategic Intelligence verificó los antecedentes de los Funcionarios Clave del Administrador, Jorge Sandor Valner Watstein, Federico Martín del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo; dicha investigación generó las siguientes conclusiones:

1. Revisión de Información Fiscal: el resultado de las investigaciones para todos los casos es que los archivos fiscales muestran una actividad normal, sin anotaciones especiales.
2. Revisión de Antecedentes Penales: el resultado de las investigaciones para todos los casos es que no existen antecedentes penales.
3. Investigación en distintas bases de datos públicas, nacionales e internacionales y en la base de datos privada de Strategic Intelligence que incluyen información sobre crimen organizado y lavado de dinero: el resultado de las investigaciones para todos los casos es que no se obtuvo registro alguno que vincule a Walton y a los Funcionarios Clave del Administrador y sus familiares con actividades relacionadas con el crimen organizado y lavado de dinero:

### 1. Historia y desarrollo del Administrador

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable sin antecedentes operativos Afiliada de Walton Street. Los ejecutivos y empleados de Afiliadas del Administrador realizarán las actividades que deba realizar el Administrador respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

### 2. Descripción del negocio

El Administrador se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en México D.F., mediante escritura pública número 60,245, de fecha 16 de agosto de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de México D.F., cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 502132-1 el día 30 de septiembre de 2013.

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

#### 2.1. Actividades principales

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso.

#### 2.2. Canales de distribución

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso, por lo que no cuenta con canales de distribución.

#### 2.3. Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Administrador es una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos y no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso y no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos similares.

#### 2.4. Clientes principales

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso y actualmente no cuenta con clientes.

## **2.5. Legislación aplicable y situación tributaria**

El Administrador es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

## **2.6. Recursos Humanos**

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

## **2.7 Desempeño Ambiental**

El Administrador al ser una sociedad de reciente constitución no cuenta con políticas ambientales.

## **2.8 Información de Mercado**

No existe información de mercado disponible respecto del Administrador.

## **2.9. Principales Accionistas**

El grupo de accionistas beneficiarios que detentan más del 10% del capital social del Administrador y que ejercen el control del mismo son Neil G. Bluhm, Ira J. Schulman, Jeffrey S. Quicksilver, Eric C. Mogentale y K. Jay Weaver.

## **2.10. Descripción de los Principales Activos**

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno.

## **2.11. Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje**

El Administrador es una entidad de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo 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.

## **2.12. Experiencia en relación con FINSA y Planigrupo.**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577, un fideicomiso controlado por WSC, ha coinvertido con Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. en sus CKD con clave de pizarra PLANICK12. De la misma manera, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1594, un fideicomiso controlado por WSC, ha coinvertido con Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V. en su CKD con

clave de pizarra FINSACK12. El desempeño de dichos CKDs puede ser consultado en sus respectivos reportes trimestrales y anuales publicados en la página web de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).

### 3. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública número 60,245, de fecha 16 de agosto de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Notario Público número 94 de México, D.F., cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 502132-1 el día 30 de septiembre de 2013.

#### Objeto Social

El objeto social del Administrador es el siguiente:

A. Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles, sociedades de responsabilidad limitada o cualquier tipo de sociedad mercantil, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, tener, usar, gravar, disponer de, bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales o participaciones de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social del Administrador.

B. Participar como fideicomitente/fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales, debidamente constituidos de conformidad con las leyes de México, los cuales se dediquen directa o indirectamente a la construcción, adquisición, desarrollo, administración, comercialización, arrendamiento y venta de bienes inmuebles en México y en los se lleven a cabo aportaciones de capital, mediante pago de incrementos de capital o mediante la adquisición de acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier tipo de aportación, convirtiéndose en accionista, socio, o fideicomitente /fideicomisario de dicha sociedad o fideicomiso, según sea el caso.

C. Llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles, incluyendo proyectos de vivienda; la administración, supervisión y coordinación de los mismos, así como la promoción y venta de bienes inmuebles, llevar a cabo dichos actos en nombre de terceros, y proporcionar todo tipo de servicios técnicos, administrativos y de asesoría relacionados con lo anterior.

D. Recibir y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria, y otros tipos de deuda, con o sin garantía específica, ya sea por medio de una prenda, hipoteca, gravamen, fideicomiso o de cualquier otra forma legal, y garantizar obligaciones de terceros y adeudos ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otra capacidad, incluyendo como obligado solidario.

E. Expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito.

F. Otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes para la constitución de una hipoteca o una prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías en negocios en los que el Administrador tenga una participación o interés, así como en obligaciones a cargo de terceros.

G. Brindar toda clase de asesorías, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias.

H. Actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, nacionales o extranjeras, ya sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad.

I. Celebrar y/o llevar a cabo, en México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de terceros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera de otra naturaleza.

J. Celebrar toda clase de convenios, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, de correduría, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, depósito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, co-inversión, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado para que el Administrador desarrolle su objeto social.

K. Adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles (incluyendo terrenos), muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo toda clase de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.

L. Sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, por cualquier medio legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial.

M. Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

#### De la Asamblea de Socios

La asamblea de socios es el órgano supremo del Administrador y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Administrador. Las asambleas de socios se reunirán siempre en el domicilio social del Administrador salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social. 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. Para ser admitidos a las asambleas de socios, los socios deberán estar inscritos como tales en el libro de registro de socios del Administrador.

El gerente único o, en su caso, el presidente del consejo de gerentes o las personas que convoquen a una asamblea de socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada Socio a su domicilio correspondiente registrado en el libro de registro de socios del Administrador, mediante correo aéreo certificado, correo prepago, o mensajero con acuse de recibo, o facsímil con una confirmación de transmisión; en el entendido que dicha convocatoria será entregada a todos los socios por lo menos 15 (quince) días naturales antes de la fecha fijada para la asamblea de socios. No será necesaria una convocatoria en el caso de que todas las partes sociales con derecho a voto estén representadas al momento de votación.

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor del capital social del Administrador. 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.

#### De la 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. Durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos por términos sucesivos y continuar en sus puestos hasta que sean sustituidos.

Cada año, el consejo de gerentes o la asamblea de socios designará de entre los miembros propietarios del consejo de gerentes al presidente del consejo de gerentes, y designará un secretario, quien podrá o no ser miembro del consejo de gerentes. A menos que se establezca de otra manera, el presidente desempeñará y ejecutará las resoluciones adoptadas en las asambleas de socios y por el consejo de gerentes. El presidente del consejo de gerentes no tendrá voto de calidad.

La asamblea de socios o el gerente único o, en su caso, el consejo de gerentes podrán designar un gerente general, quien estará encargado de actividades y operaciones diarias del Administrador, quien reportará al gerente único o al consejo de gerentes y tendrá dicha facultad determinada por el gerente único o el consejo de gerentes, dentro de los límites establecidos en los estatutos sociales y bajo la legislación aplicable. La asamblea de socios o el gerente único, o, en su caso, el consejo de gerentes podrá designar funcionarios adicionales si se considera necesario o conveniente.

El gerente único o el consejo de gerentes contarán con todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna. En su caso, tendrá también un poder para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos, y celebrar operaciones de crédito, así como un poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión en nombre y representación del Administrador. El gerente único o el consejo de gerentes, en su caso, tendrán las más amplias facultades para delegar los poderes que les fueron otorgados, sin que se entienda que por ello pierden sus facultades o poderes, así como revocar los poderes que han delegado. Ningún miembro del consejo de gerentes podrá, individual y separadamente, ejercitar los poderes mencionados, salvo autorización expresa del consejo de gerentes o de la asamblea de socios.

Para que las sesiones del consejo de gerentes se consideren legalmente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes tiene que estar presente y las resoluciones serán adoptadas por el voto mayoritario de los miembros presentes, sean propietarios o suplentes. Las resoluciones adoptadas fuera de una sesión del consejo de gerentes por voto unánime de todos los miembros propietarios del consejo, serán válidas y legalmente adoptadas siempre y cuando sean confirmadas por escrito y estén firmadas por todos los miembros propietarios del consejo de gerentes.

#### **4. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

El Administrador es una entidad de reciente creación. Actualmente el Administrador no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en cuyo caso el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por dichos servicios, incluyendo los costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos, según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios.

Además, el Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

El Administrador es una Afiliada de Walton Street. Para mayor información, favor de consultar el Apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3.8 Conflictos de Interés" del presente Prospecto.

#### IV.C. WALTON STREET

El Administrador y Walton forman parte del mismo grupo corporativo que Walton Street Capital, L.L.C. ("WSC" o "Walton Street") que es una entidad de responsabilidad limitada constituida conforme a las leyes de Delaware.

WSC fue fundado en diciembre de 1994 por el señor Neil G. Bluhm y varios de los antiguos ejecutivos de JMB Realty Corporation y sus filiales (en conjunto, los "Directivos"), un grupo fundado en 1968 por el propio señor Bluhm que llegó a convertirse en una empresa verticalmente integrada, dedicada al desarrollo y la administración de bienes raíces y a la prestación de servicios de asesoría en materia inmobiliaria, realizando y gestionando inversiones por cuenta de aproximadamente 350,000 inversionistas individuales y 250 fideicomisos exentos de impuestos, fundaciones y entidades tanto gubernamentales como empresariales. Con la creación de JMB Private Capital Group a finales de 1992, los Directivos comenzaron a adoptar una estrategia de inversión basada en la generación de valor, con enfoque oportunista, invirtiendo su propio capital en forma apalancada a través de asociaciones con inversionistas institucionales e inversionistas con alto poder adquisitivo.

Actualmente, WSC se dedica principalmente al establecimiento y la operación de vehículos de inversión enfocados en bienes raíces. WSC pertenece en un 100% a sus directivos y no está afiliado con ningún banco de inversión, empresa de servicios financieros, administradora de propiedades mexicana o arrendadora mexicana.

A lo largo de su historia, WSC ha realizado a nivel interno las principales funciones en materia de adquisiciones y administración de activos, incluyendo (i) la originación, análisis y auditoría de inversiones que se apeguen a los objetivos del vehículo, principalmente a través de su duradera red de relaciones y de los flujos generados por las operaciones realizadas por cuenta propia, (ii) la planeación e implementación de agresivos programas de reposicionamiento de mercado y arrendamiento, así como el desarrollo y la remodelación de propiedades, (iii) la creación de estructuras financieras, fiscales y legales óptimas y flexibles, y (iv) la eficiente ejecución de diversas estrategias de desinversión.

En contraste con la función de "asignador" desempeñada por los principales vehículos de ciertas inversiones oportunistas en bienes raíces, WSC interviene directamente como operador en las inversiones en las que participa.

WSC cuenta con una amplia experiencia en la implementación de estrategias de inversión en varias partes del mundo y en particular en México, a través de los siguientes vehículos, que han cerrado su etapa de fondeo: Walton Street Real Estate Fund I, L.P. ("Fondo I"), Walton Street Real Estate Fund II, L.P. ("Fondo II"), Walton Street Real Estate Fund III, L.P. ("Fondo III"), Walton Street Real Estate Fund IV, L.P. ("Fondo IV"), Walton Street Real Estate Fund V, L.P. ("Fondo V"), Walton Street Real Estate Fund VI L.P. ("Fondo VI") y Walton Street México Fondo I, L.P. ("México Fondo I" y, conjuntamente, con los Fondos I al VI, los "Fondos Anteriores"). Las referencias a cada uno de los Fondos Anteriores incluyen sus vehículos paralelos respectivos.<sup>7</sup>

Conjuntamente, WSC ha recaudado compromisos de aportación de capital por los Fondos Anteriores por un monto total superior a los USD\$5,735 millones, de parte de una amplia gama de sofisticados inversionistas, incluyendo fondos de pensiones gubernamentales y empresariales, instituciones extranjeras, fundaciones, bancos, compañías de seguros, vehículos de inversión, clientes con alto poder adquisitivo y otros inversionistas de capital privado.

---

<sup>7</sup> Tomar en cuenta que este Prospecto no incluye información alguna, incluyendo información de retornos respecto de fondos que no han tenido cierres finales.

- Plataforma diversificada

Una empresa de clase mundial

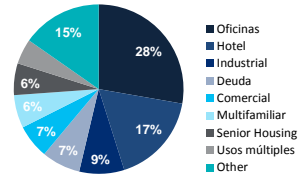
- A lo largo de sus carreras profesionales, los 5 *Managing Principals* de Walton Street promedian **32 años** de experiencia en el sector de bienes raíces.
- Los 30 *Principals* de Walton Street han participado en la adquisición, financiamiento, administración y disposición de activos y compañías inmobiliarias con un valor aproximado de **US\$45 billones**.
- Los 5 *Managing Principals* fundaron Walton Street en diciembre de 1994.
  - Afiliadas de Walton Street han recibido compromisos de capital de más de **US\$5.7 billones**.
  - Desde su creación, las afiliadas de Walton Street han invertido y/o tienen compromisos por invertir más de **US\$5.3 billones** de capital en más **220 transacciones diferentes**.

Países en los que ha invertido afiliadas de WSC

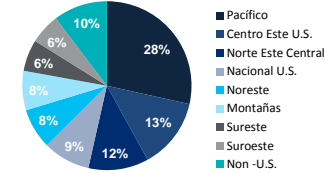


Enfoque de Inversión Diversificado – Fondos Previos<sup>(1)</sup>

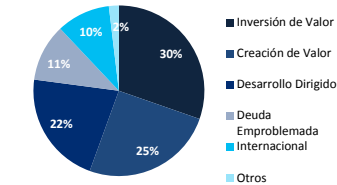
Tipo de Propiedad



Localización Geográfica



Estrategia de Inversión

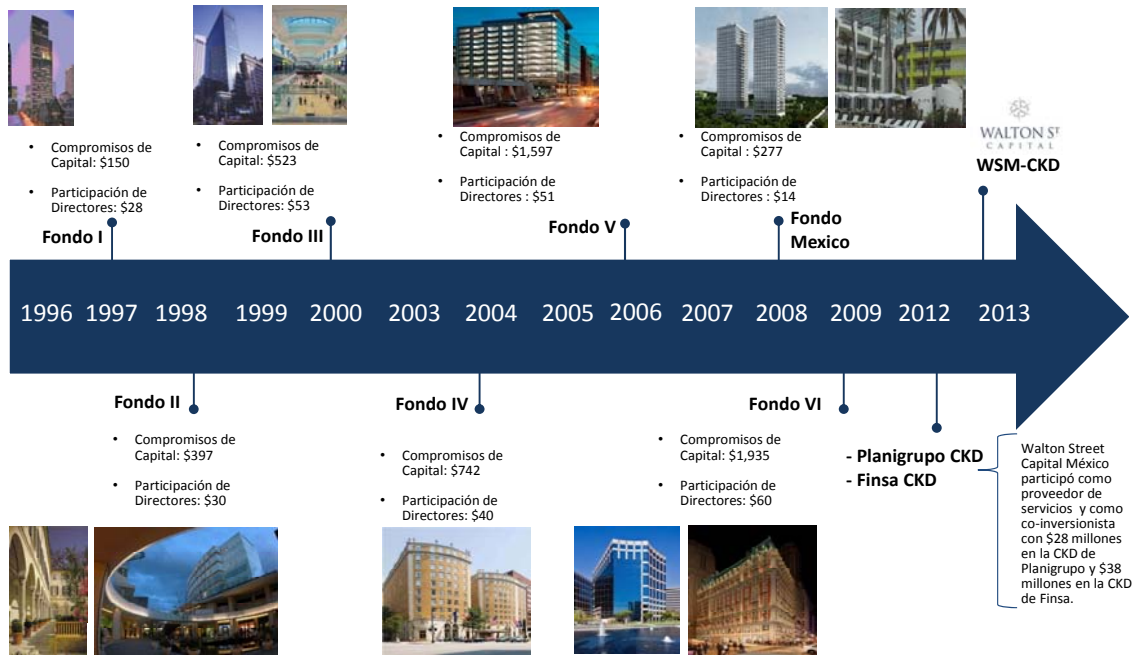


(1) La información anterior es para fines ilustrativos y se muestra para demostrar las capacidades de diversificación de Walton Street a través del tiempo por tipo de propiedad, ubicación geográfica y estrategia de inversión. Los objetivos de inversión de los fondos anteriores difieren del objetivo del Fideicomiso. Por lo mismo, no se debe asumir que el Fideicomiso tendrá una diversificación similar. Los gráficos muestran las inversiones realizadas por fondos anteriores de Walton Street, excepto WSMFI, al 30 de septiembre de 2012.

Los 30 *Principals* de WSC cuentan con una experiencia promedio de 22 años en la industria inmobiliaria y han participado en la realización y administración de inversiones en activos con valor superior a los Dls.\$45,000 mil millones. Además, han participado en la administración de empresas operadoras de bienes raíces durante varios ciclos a lo largo de más de cuatro décadas. Cabe destacar que los cinco principales Directivos de WSC han trabajado en equipo durante más de 25 años.

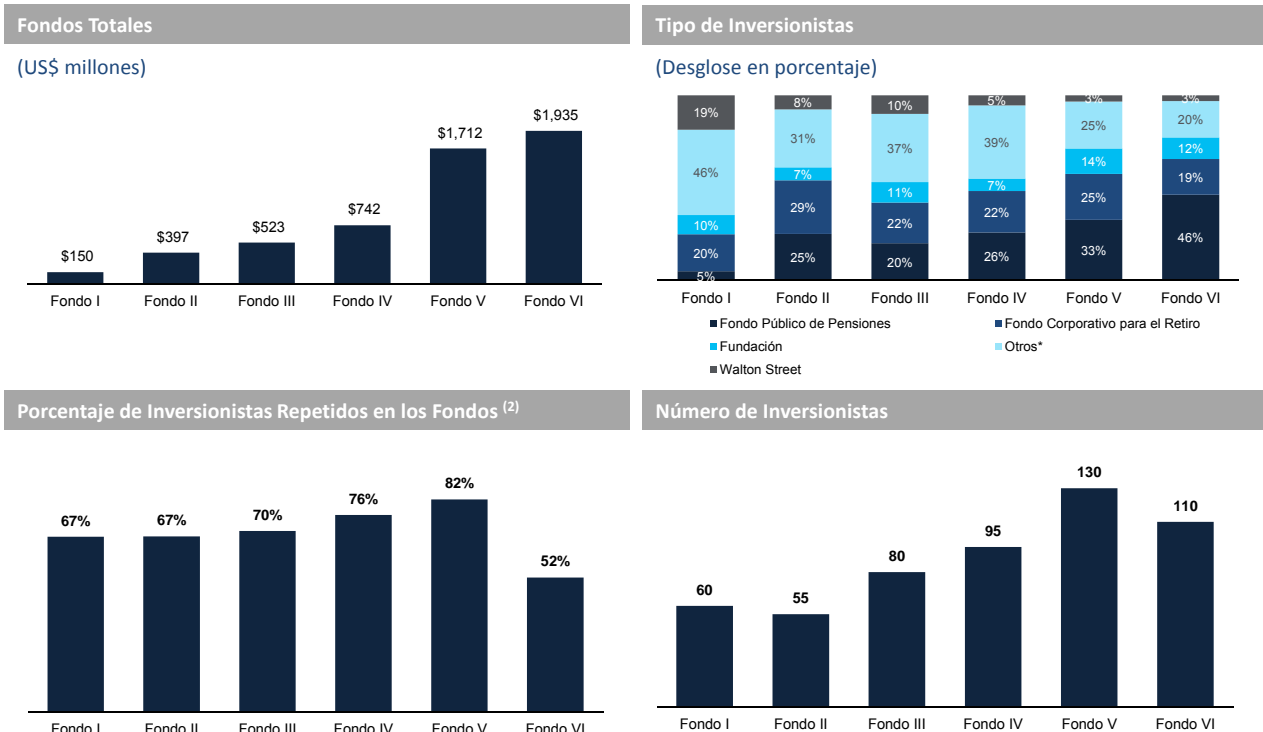


- *Track Record* creando valor



(1) Todas las cifras expresadas en millones de dólares.  
 (2) El capital comprometido que se presenta arriba incluye los Fondos Anteriores solamente y no incluye capital comprometido o cualquier otro tipo de información relacionada con otras entidades de co-inversionistas, *sidercars* o fondos de geografía específica administrados por Walton Street (incluyendo WSMFI)

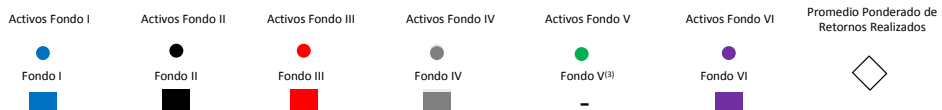
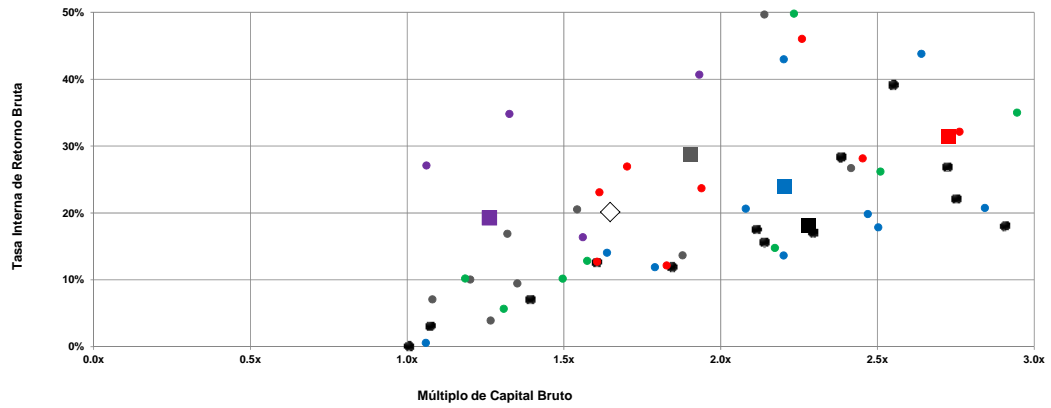
- Compromiso con inversionistas y relaciones de largo plazo



(1) Información al 30 de septiembre de 2012.  
 (2) Inversionistas Repetidos son los inversionistas que han invertido en más de un fondo de WSC.

- Rendimientos obtenidos por los Fondos Previos de WSC

**Retornos Realizados Brutos de Fondos Globales Anteriores de Walton Street – 31 de Marzo del 2013 (US\$).** \*(1)(2)(3)(4)(5)(6)

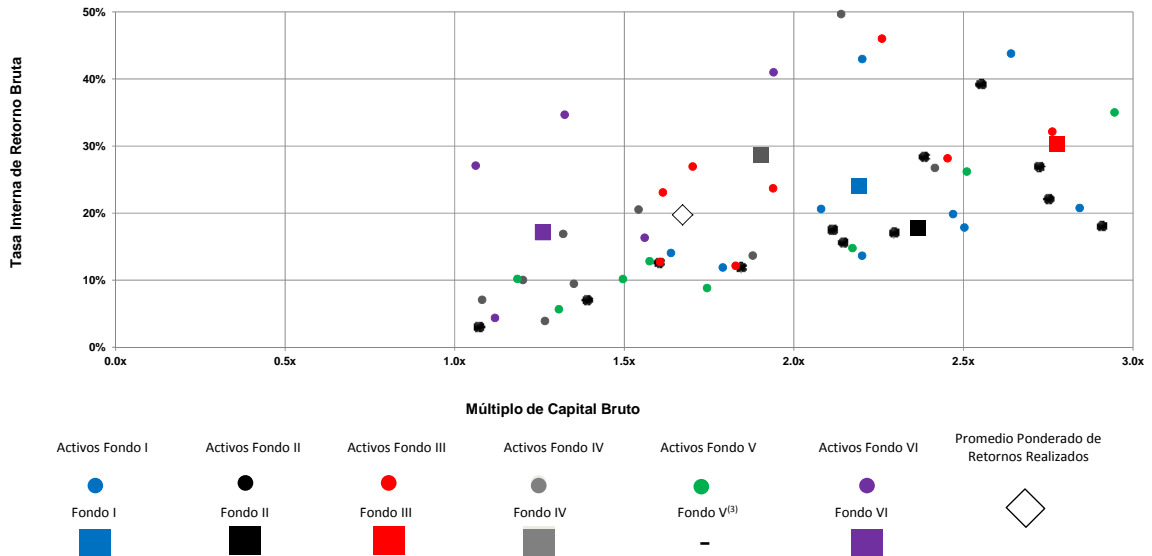


\* El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros.  
 - Los rendimientos realizados representan los rendimientos de las inversiones que están totalmente o sustancialmente materializados a la fecha de medición.  
 - No incluye las inversiones realizadas por WSMFI, sidecars u otros vehículos de co-inversión ya que a Marzo 31 2013 dichas entidades todavía no se han desinvertido completamente o sustancialmente de ningún activo.  
 - Favor de consultar las notas adicionales en la página 16 para obtener información adicional.

- (1) Las inversiones realizadas (total o sustancialmente desinvertidas) de los vehículos anteriores de Walton Street son ilustrativas del tamaño y alcance de las transacciones celebradas por Walton Street y sus capacidades diversificadas a través del tiempo. Las inversiones no son representativas del tipo de inversiones propuestas para ser adquiridas por el Fideicomiso y no deberán ser consideradas de forma alguna como indicativas de las inversiones a ser llevadas a cabo por el Fideicomiso o de la capacidad de Walton Street para causar que el Fideicomiso lleve a cabo inversiones similares en México. No se espera que el Fideicomiso adquiera un interés en cualquiera de las inversiones de los vehículos de Walton Street. No se debe asumir que las recomendaciones que se hagan en el futuro serán rentables o que tendrán un desempeño similar al de las inversiones mostradas en la presente gráfica. Las inversiones mostradas en esta tabla representan únicamente las inversiones realizadas que han sido total y sustancialmente realizadas por los vehículos anteriores de Walton Street. No se puede asegurar que las inversiones no realizadas de los vehículos anteriores de Walton Street (incluyendo, sin limitación, las inversiones en inmuebles y propiedades industriales mantenidos por el WSMFI) o inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso serán rentables o igualarán el desempeño de las inversiones mostradas en la presente tabla. Los Rendimientos mostrados en la presente tabla representan el retorno bruto únicamente y, en su caso, son antes del pago de gastos y cualesquiera comisiones e incentivos pagados al administrador correspondiente (pero después de cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas a socios y costos de venta), e incluyen el efecto de gastos de intereses derivados de préstamos a nivel vehículo. El pago de gastos, comisiones e incentivos a los administradores de los vehículos de Walton Street reduce sustancialmente los rendimientos netos recibidos por los inversionistas en los vehículos de Walton Street.
- (2) Los rendimientos y otra información presentados en la gráfica incluyen la información de los vehículos anteriores globales de Walton Street únicamente y no incluyen rendimientos u otra información relativa a WSMFI, entidades de co-inversión, sidecars (vehículos paralelos), u otros vehículos con un enfoque geográfico administrados por Walton Street.
- (3) El Múltiplo Realizado Bruto de Capital y la TIR Bruta Realizada, o referencias similares a las mismas, representan rendimientos a nivel proyecto de inversiones que han sido total o sustancialmente realizadas al 31 de marzo de 2013 y son después de: comisiones e incentivos pagados o a ser pagados a socios terceros; gastos de venta; utilización y pago de intereses provenientes de préstamos de líneas de crédito a nivel de los vehículos. Los retornos brutos son antes de comisiones, incentivos, compensaciones pagadas o que serán pagadas al general partner según sea el caso y el pago de gastos a nivel del vehículo.
- (4) Cálculos de la TIR Bruta y Múltiplo Bruto de Capital: están basados en flujo de efectivo trimestral de las inversiones respectivas, ponderadas por el capital invertido. Salvo que se mencione lo contrario, se asume que el flujo de efectivo para los cálculos de la TIR son contribuidos o distribuidos, según sea el caso, en el último día del trimestre. Walton Street considera que las TIRs para inversiones con distribuciones realizadas menores al capital comprometido distorsionan la exactitud de los cálculos de retornos de inversión y no son una medición material de desempeño; por lo mismo, dichas TIRs negativas no son mostradas. También, dado que las distribuciones de las inversiones hechas por el Fondo V son menores que el capital comprometido para esas inversiones, la TIR Bruta de retornos del Fondo V fue excluida de la gráfica mostrada arriba. El Múltiplo Bruto de Capital de las inversiones del Fondo V es de 0.69 veces.
- (5) La información de desempeño presentada en la tabla indica los retornos de acuerdo al Múltiplo Bruto de Capital y la TIR Bruta Realizada. Inversiones con el Múltiplo Bruto de Capital y/o TIR Bruta Realizada que no se encuentran dentro del rango mostrado en la gráfica de arriba no fueron mostradas en la gráfica ya que incluyen retornos más altos o más bajos de los límites establecidos. Las inversiones excluidas tienen un Múltiplo Bruto de Capital promedio de 1.79 veces y a una TIR Bruta Realizada mediana de 45.5%.
- (6) Retornos brutos antes de comisiones: los rendimientos brutos a nivel proyecto no reflejan la deducción de comisiones de administración, adquisición o de cualquier otro tipo de comisiones, ni cualquier incentivo pagadero al *general partner* aplicable o sus compañías afiliadas, la retención de flujo de efectivo para reservas del vehículo o el pago de gastos a nivel del vehículo, y se basa en Capital Comprometido con respecto a la inversión aplicable. Los retornos brutos para todas las inversiones realizadas y sustancialmente desinvertidas de los Fondos I al VI no reflejan la deducción de comisiones por administración, adquisición o cualquier otra comisión por incentivo pagadera al *general partner* o sus afiliadas o el pago de gastos a nivel del vehículo. La deducción de comisiones e incentivos pagaderos al administrador aplicable o a sus afiliadas, la retención de reservas de flujo de efectivo de las inversiones para reservas del vehículo y el pago de gastos a nivel del vehículo tendrá un impacto sustancial en el desempeño de los rendimientos presentados. Al 31 de marzo de 2013 se calcula que de una inversión de \$10 millones habrá retornos de aproximadamente \$24 millones, \$29 millones, \$27 millones, \$20 millones, \$10 millones, \$24 millones y \$15 millones en un análisis bruto en el Fondo I, Fondo II, Fondo III, Fondo IV, Fondo V, Fondo VI y WSMFI, respectivamente (es decir antes de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del vehículo), y aproximadamente \$19 millones, \$23 millones, \$22 millones, \$17 millones, \$9 millones, \$20 millones and \$13 millones en un análisis neto en el Fondo I, Fondo II, Fondo III, Fondo IV, Fondo V, Fondo VI y WSMFI, respectivamente (es decir, después de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del vehículo), a lo largo de la vida de dichos vehículos. Ver *Walton Street's Form ADV, Part 2A* para una descripción de las comisiones e incentivos cobrados en los vehículos de Walton Street.
- (7) La información presentada sobre las inversiones desinvertidas antes del 31 de Marzo de 2013 fue revisada por KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como se nota en su reporte del 18 de Septiembre del 2013.

## Retornos Realizados Brutos de Fondos Globales Anteriores de Walton Street – 30 de Junio del 2013 (US\$).

(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)



\* El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros.

- Los rendimientos realizados representan los rendimientos de las inversiones que están totalmente o sustancialmente materializados a la fecha de medición.

- No incluye las inversiones realizadas por WSMFI, *sidecars* u otros vehículos de coinversión ya que a Junio 30 2013 dichas entidades todavía no se han desinvertido completamente o sustancialmente de ningún activo.

- Favor de consultar las notas adicionales abajo para obtener información adicional.

- (1) Las inversiones realizadas (total o sustancialmente desinvertidas) de los vehículos anteriores de Walton Street son ilustrativas del tamaño y alcance de las transacciones celebradas por Walton Street y sus capacidades diversificadas a través del tiempo. Las inversiones no son representativas del tipo de inversiones propuestas para ser adquiridas por el Fideicomiso y no deberán ser consideradas de forma alguna como indicativas de las inversiones a ser llevadas a cabo por el Fideicomiso o de la capacidad de Walton Street para causar que el Fideicomiso lleve a cabo inversiones similares en México. No se espera que el Fideicomiso adquiera un interés de las inversiones de los vehículos de Walton Street. No se debe asumir que las recomendaciones que se hagan en el futuro serán rentables o que tendrán un desempeño similar al de las inversiones mostradas en la presente gráfica. Las inversiones mostradas en esta tabla representan únicamente las inversiones realizadas que han sido total y sustancialmente realizadas por los vehículos anteriores de Walton Street. No se puede asegurar que las inversiones no realizadas de los vehículos anteriores de Walton Street (incluyendo, sin limitación, las inversiones en inmuebles y propiedades industriales mantenidos por el WSMFI) o inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso serán rentables o igualarán el desempeño de las inversiones mostradas en la presente tabla. Los Rendimientos mostrados en la presente tabla representan el retorno bruto únicamente y, en su caso, son antes del pago de gastos y cualesquiera comisiones e incentivos pagados al administrador correspondiente (pero después de cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas a socios y costos de venta), e incluyen el efecto de gastos de intereses derivados de préstamos a nivel vehículo. El pago de gastos, comisiones e incentivos a los administradores de los vehículos de Walton Street reduce sustancialmente los rendimientos netos recibidos por los inversionistas en los vehículos de Walton Street.
- (2) Los rendimientos y otra información presentados en la gráfica incluyen la información de los vehículos anteriores globales de Walton Street únicamente y no incluyen rendimientos u otra información relativa a WSMFI, entidades de co-inversión, *sidecars* (*vehículos paralelos*), u otros vehículos con un enfoque geográfico administrados por Walton Street.
- (3) El Múltiplo Realizado Bruto de Capital y la TIR Bruta Realizada, o referencias similares a las mismas, representan rendimientos a nivel proyecto de inversiones que han sido total o sustancialmente realizadas al 30 de Junio de 2013 y son después de: comisiones e incentivos pagados o a ser pagados a socios terceros; gastos de venta; utilización y pago de intereses provenientes de préstamos de líneas de crédito a nivel de los vehículos. Los retornos brutos son antes de comisiones, incentivos, compensaciones pagadas o que serán pagadas al *general partner* según sea el caso y el pago de gastos a nivel del vehículo.
- (4) Cálculos de la TIR Bruta y Múltiplo Bruto de Capital: están basados en flujo de efectivo trimestral de las inversiones respectivas, ponderadas por el capital invertido. Salvo que se mencione lo contrario, se asume que el flujo de efectivo para los cálculos de la TIR son contribuidos o distribuidos, según sea el caso, en el último día del trimestre. Walton Street considera que las TIRs para inversiones con distribuciones realizadas menores al capital comprometido distorsionan la exactitud de los

cálculos de retornos de inversión y no son una medición material de desempeño; por lo mismo, dichas TIRs negativas no son mostradas. También, dado que las distribuciones de las inversiones hechas por el Fondo V son menores que el capital comprometido para esas inversiones, la TIR Bruta de retornos del Fondo V fue excluida de la gráfica mostrada arriba. El Múltiplo Bruto de Capital de las inversiones del Fondo V es de 0.69 veces

- (5) La información de desempeño presentada en la tabla indica los retornos de acuerdo al Múltiplo Bruto de Capital y la TIR Bruta Realizada. Inversiones con el Múltiplo Bruto de Capital y/o TIR Bruta Realizada que no se encuentran dentro del rango mostrado en la gráfica de arriba no fueron mostradas en la gráfica ya que incluyen retornos más altos o más bajos de los límites establecidos. Las inversiones excluidas tienen un Múltiplo Bruto de Capital promedio de 1.82 veces y a una TIR Bruta Realizada mediana de 37.8%.
- (6) Retornos brutos antes de comisiones: los rendimientos brutos a nivel proyecto no reflejan la deducción de comisiones de administración, adquisición o de cualquier otro tipo de comisiones, ni cualquier incentivo pagadero al *general partner* aplicable o sus compañías afiliadas, la retención de flujo de efectivo para reservas del vehículo o el pago de gastos a nivel del vehículo, y se basa en Capital Comprometido con respecto a la inversión aplicable. Los retornos brutos para todas las inversiones realizadas y sustancialmente desinvertidas de los Fondos I al VI no reflejan la deducción de comisiones por administración, adquisición o cualquier otra comisión por incentivo pagadera al *general partner* o sus afiliadas o el pago de gastos a nivel del vehículo. La deducción de comisiones e incentivos pagaderos al administrador aplicable o a sus afiliadas, la retención de reservas de flujo de efectivo de las inversiones para reservas del vehículo y el pago de gastos a nivel del vehículo tendrá un impacto sustancial en el desempeño de los rendimientos presentados. Al 30 de Junio de 2013 se calcula que de una inversión de \$10 millones habrá retornos de aproximadamente \$23 millones, \$29 millones, \$27 millones, \$20 millones, \$11 millones, \$24 millones y \$16 millones en una análisis bruto en el Fondo I, Fondo II, Fondo III, Fondo IV, Fondo V, Fondo VI y WSMFI, respectivamente (es decir antes de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del vehículo), y aproximadamente \$19 millones, \$23 millones, \$22 millones, \$17 millones, \$9 millones, \$20 millones and \$14 millones en un análisis neto en el Fondo I, Fondo II, Fondo III, Fondo IV, Fondo V, Fondo VI y WSMFI, respectivamente (es decir, después de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del vehículo), a lo largo de la vida de dichos vehículos. Ver *Walton Street's Form ADV, Part 2A* para una descripción de las comisiones e incentivos cobrados en los vehículos de Walton Street.
- (7) La información presentada sobre las inversiones desinvertidas antes del 31 de Marzo de 2013 fue revisada por KPMG, Cárdenas Dosal, S.C. como se nota en su reporte del 18 de Septiembre del 2013. La información relacionada con inversiones que han sido desinvertidas después del 31 de Marzo de 2013 no ha sido revisada por KPMG, Cárdenas Dosal, S.C

### **Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. (“Walton Street México”)**

WSC constituyó Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. (“WSC México”) y abrió una oficina en la Ciudad de México en 2007, a fin de continuar ampliando sus propias inversiones y su capacidad para la administración de activos. Además, la oficina de WSC en Chicago cuenta con un equipo profesional concentrado en las inversiones inmobiliarias en México.

En octubre de 2008, WSC cerró la etapa de fondeo del WSMFI, con compromisos de aportación de capital por un monto total de Dls.\$277 millones. La administración del WSMFI está a cargo de Walton Street Mexico Managers I, L.P., una filial de WSC que funge como socio de responsabilidad ilimitada de WSMFI, así como de un equipo de profesionistas asociados con Walton Street Mexico Managers I, L.P., que cuentan con amplia experiencia en materia de inversiones en la industria inmobiliaria y en la adquisiciones, el desarrollo y la administración de prácticamente todo tipo de propiedades en México, con especial énfasis en los sectores residencial, comercial, hotelero y de oficinas.

Las estrategias de inversión de WSC México se basan en:

- (i) Desarrollar y construir inmuebles que atraigan a una amplia gama de posibles compradores;
- (ii) Aprovechar la oportunidad ofrecida por el desequilibrio entre el alto nivel de demanda y la escasa oferta de inmuebles en diversos mercados; y
- (iii) Colaborando con desarrolladores líderes en cada uno de los sectores de la industria, a fin de crear una atractiva cartera de propiedades para los posibles compradores.

### Descripción del negocio

- Administrador Experimentado

<b>Experiencia, Relaciones y Estabilidad</b>	Los <i>Principals</i> de Walton Street han adquirido, administrado y vendido diversos portafolios de activos inmobiliarios con un valor aproximado de US\$45 mil millones.
<b>Senior Principals</b>	Los <i>Senior Principals</i> de Walton Street tiene en promedio 23 años de experiencia en el sector inmobiliario y han trabajado juntos por más de 25 años.
<b>Habilidad Probada para Levantar Capital</b>	Walton Street ha levantado más de US\$5.7 billones de capital comprometido a través de 6 portafolios diversificados en el sector inmobiliario.
<b>Fuerte Presencia Local</b>	Fondos afiliados a Walton Street invierten en México desde 1998. Walton Street abrió una oficina dedicada a México en 2007 («Walton Street México»). La fuerte presencia local, el sólido equipo de inversión, el <i>track record</i> y las relaciones de Walton Street México conforman una plataforma para capitalizar el crecimiento en México. Los <i>Principals</i> de Walton Street México han trabajado juntos por más de 7 años.
<b>Incentivos Alineados</b>	Los <i>Principals</i> co-invertirán en lo personal con los inversionistas del Fideicomiso.
<b>Alianzas Estratégicas</b>	Walton Street México ha probado su habilidad para desarrollar alianzas ( <i>Joint Ventures</i> ) con operadores y desarrolladores líderes del sector inmobiliario en México.
<b>Diversificación</b>	Walton Street busca invertir en una base diversificada de activos inmobiliarios para capturar oportunidades de calidad en varios segmentos del sector inmobiliario (oficina, industrial, vivienda, centros comerciales, hospitalidad, mini-bodegas, estacionamientos y escuelas, entre otras) y evitar potenciales ciclos negativos de algunos sectores.
<b>Experiencia de Sectores Específicos</b>	Fuerte conocimiento del mercado inmobiliario en México y sus jugadores. Las asociaciones con operadores experimentados y con <i>track record</i> probado en un sector específico permiten que el fondo mantenga la especialización requerida de cada sector.

## - Replicando el modelo de negocios de WSC en México

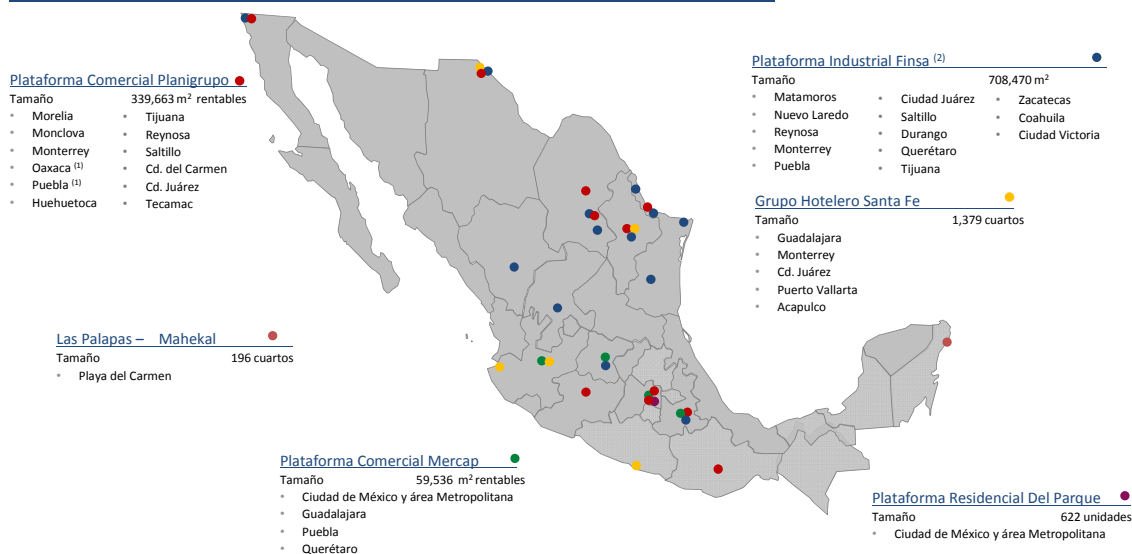
Amplia Experiencia en el Sector Inmobiliario Mexicano	Enfoque Diversificado de Inversiones – WSMFI <sup>(1)</sup>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos afiliados a Walton Street han invertido en México desde 1998, y a partir del 2007 estableció una oficina en la Ciudad de México totalmente dedicada a atender inversiones en México.</li> <li>Equipo dedicado y comprometido formado por 12 profesionales enfocados en inversión, adquisición, administración de activos y finanzas en México.</li> <li>Walton Street Mexico Fund 1 (“WSMFI”) cerró en octubre del 2008 con un compromiso de capital por un total de <b>US\$277 millones</b> provenientes de 20 diferentes inversionistas.</li> <li>32% de los fondos comprometidos de WSMFI son de inversionistas repetidos de otros fondos anteriores de Walton Street.</li> <li>En 2012 WSMFI participó en dos vehículos (“CKDs”) capitalizados por Fondos de Pensiones Mexicanos (“AFORES”) totalizando <b>~US\$402 millones</b> de capital, estableciendo así fuertes plataformas para inversiones en el sector industrial y comercial.</li> <li>Los <i>Principals</i> de Walton Street México han participado en la adquisición, desarrollo, administración y/o financiamiento de varios activos en México con más de <b>40 años</b> de experiencia combinada a través de varios ciclos del sector inmobiliario.</li> </ul>	<p><b>Por Tipo de Propiedad</b></p> <table border="1"> <tr><td>Industrial</td><td>39%</td></tr> <tr><td>Retail</td><td>31%</td></tr> <tr><td>Residential</td><td>17%</td></tr> <tr><td>Hotel</td><td>14%</td></tr> </table> <p><b>Estrategia de Walton Street México</b></p> <pre> graph TD     A["Inversiones en un portafolio diversificado de activos del sector inmobiliario que generen interés entre un amplio grupo de potenciales compradores"] --&gt; B["Capitalización del desequilibrio de oportunidades entre la fuerte demanda y la oferta limitada de bienes raíces para propiedades en mercados específicos"]     B --&gt; C["Trabajar con los desarrolladores líderes en cada sector con el fin de crear un atractivo portafolio de propiedades para los compradores potenciales"]   </pre>	Industrial	39%	Retail	31%	Residential	17%	Hotel	14%
Industrial	39%								
Retail	31%								
Residential	17%								
Hotel	14%								

(1) La información anterior es para fines ilustrativos y se muestra para demostrar las capacidades de diversificación de Walton Street en México a través de WSMFI a través del tiempo por estrategia de inversión. No se debe asumir que el Fideicomiso tendrá una diversificación similar. Los gráficos muestran las inversiones comprometidas por WSMFI al 30 de septiembre de 2012.

- Amplia Distribución Geográfica

Inversiones de WSMFI en Mexico

**WSMFI ha participado en inversiones en Mexico por un valor mayor a MX\$ 12,200 millones\*.**



\* A Mayo 2013. El valor total de las inversiones de WSMFI en Mexico incluye el valor total de los activos, que considera inversiones del valor total de los activos reflejado en los montos de deuda y capital invertido. Estos valores incluyen las participaciones de los distintos socios de WSMFI, fondos globales de Walton Street Capital que coinvertieron con WSMFI en algunas inversiones, de las CKDs de Planigrupo y Finsa y de los co-inversionistas en dichas CKDs. Estos valores incluyen proyectos en etapa de desarrollo donde se incluye el valor total estimado de los activos al final de la construcción.  
 (1) Proyecto en construcción. El área representa el área rentable por construir.  
 (2) Incluye área estimada por desarrollar en reserva de tierra.  
 (3) Inversiones de WSMFI, el Fideicomiso no adquirirá intereses en estas inversiones.  
 (4) No se debe asumir que las inversiones futuras del Fideicomiso serán similares a las mostradas arriba en tipo, calidad o tamaño.

- Retornos Brutos No Realizados de Inversiones de WSMFI en México al 31 de marzo de 2013.

**Inversiones de WSMFI en Mexico – Retornos Brutos a Nivel Proyecto de Inversiones No Realizadas\***

**Retornos Brutos No Realizados de Inversiones de WSMFI en Mexico a Marzo 31, (MX\$)(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)**

Proyecto	Fecha	Tipo Propiedad	Retornos en MX\$	
			Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto	Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto
Proyecto 1	Sep-12	Industrial CKD **	2.4x	24%
Proyecto 2	May-12	Comercial CKD **	3.1x	23%
Proyecto 3	Mar-12	Industrial	2.3x	55%
Proyecto 4	Dec-11	Industrial	1.7x	28%
Proyecto 5	Nov-11	Industrial	1.9x	31%
Proyecto 6	Nov-11	Industrial	2.0x	24%
Proyecto 7	Jul-11	Industrial	2.1x	31%
Proyecto 8	Jun-11	Industrial	2.3x	33%
Proyecto 9	Jun-11	Industrial	2.9x	50%
Proyecto 10	Jun-11	Residencial	2.2x	19%
Proyecto 11	Mar-11	Industrial	1.8x	21%
Proyecto 12	Mar-11	Industrial	2.7x	38%
Proyecto 13	Feb-11	Comercial	1.6x	10%
Proyecto 14	Sep-10	Comercial	2.0x	17%
Proyecto 15	Aug-10	Residencial	2.0x	23%
Proyecto 16	Apr-10	Industrial	1.5x	12%
Proyecto 17	Feb-10	Hotel	2.2x	16%
Proyecto 18	Sep-07	Comercial – 4 Propiedades	0.9x	-1%
Proyecto 19	May-07	Hotel	1.1x	1%
<b>Promedio Ponderado de Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto</b>			<b>2.1x</b>	<b>Promedio Ponderado de TIR Bruta a Nivel Proyecto***</b>
				<b>19%</b>

**Notas:**  
 \* El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros. Favor ver notas adicionales siguientes para información adicional sobre los rendimientos descritos en la presente gráfica.  
 \*\* La inversión de WSMFI en estas CKDs se considera como una inversión para los fines de esta presentación, aunque estas CKDs han adquirido múltiples activos.  
 \*\*\* Ver nota 3 siguiente para una descripción del cálculo de Promedio Ponderado de TIR Bruta a Nivel Proyecto y el Promedio Ponderado de Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto.

- Las inversiones no realizadas de WSMFI son ilustrativas del tamaño y alcance de las transacciones celebradas por Walton Street y las capacidades diversificadas de Walton Street en el tiempo con respecto a inversiones en Mexico. Las inversiones no son necesariamente representativas del tipo de inversiones propuestas para ser adquiridas por el Fideicomiso y no deberán ser consideradas de forma alguna como indicativas de las inversiones a ser llevadas a cabo por el Fideicomiso o de la capacidad de

Walton Street para causar que el Fideicomiso lleve a cabo inversiones similares. No se espera que el Fideicomiso adquiera participación alguna en las inversiones de WSMFI. No se debe asumir que las recomendaciones realizadas en un futuro serán rentables o igualaran el desempeño de las inversiones mostradas en esta tabla. Las inversiones mostradas en esta tabla representan todas las inversiones de WSMFI (excepto por la inversión en Brasil descrita en la nota 2 siguiente) ninguna de las cuales ha sido sustancialmente realizada o desinvertida. Los Rendimientos mostrados en la presente tabla representan el retorno bruto únicamente y, en su caso, son antes del pago de gastos y cualesquiera comisiones e incentivos pagados al administrador correspondiente (pero después de cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas a socios y costos de venta), e incluyen el efecto de gastos de intereses derivados de préstamos a nivel fondo. El pago de gastos, comisiones e incentivos a los administradores de los fondos de Walton Street reduce sustancialmente los rendimientos netos recibidos por los inversionistas en los fondos de Walton Street.

2. Los rendimientos y otra información presentados en la gráfica incluyen la información de WSMFI únicamente y no incluyen rendimientos u otra información relativa a entidades de co-inversión, *sidecars* o (*vehículos paralelos*). Aunque los fondos globales han hecho inversiones en Mexico, esas inversiones no se incluyen en la gráfica de WSMFI. Adicionalmente WSMFI llevo a cabo una inversión en Brazil que no se incluyó en la tabla.
3. El Promedio Ponderado de Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto es el promedio ponderado de la Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto para todas las inversiones mostradas en la tabla anterior, dicho promedio ponderado está basado en el capital comprometido para cada inversión. El Promedio Ponderado de Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto es diferente de la tasa interna de retorno bruta agregada que se determinaría agregando el flujo de caja combinado de todas las inversiones listadas en la tabla de anterior en una base de un portafolio conjunto (el "Método de Flujo de Caja Agregado"). En vista de lo anterior y los factores descritos en las notas 6 y 7 siguientes, el Promedio Ponderado de Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto no representa los retornos obtenidos por los inversionistas reales de WSMFI, pero en su lugar se incluye para demostrar el promedio ponderado de los rendimientos brutos a nivel proyecto logrados por las inversiones de WSMFI listadas en la tabla. Los retornos agregados mostrados para las inversiones ya desinvertidas para los Fondos I al VI se calculan utilizando el Método de Flujo de Caja Agregado.
4. El Múltiplo No Realizado Bruto de Capital y la TIR Bruta No Realizada, o referencias similares a las mismas, representan rendimientos de inversiones que no han sido total o sustancialmente realizadas al 31 de marzo de 2013 y son después de: gastos y comisiones a nivel de los fondos; comisiones e incentivos pagados o a ser pagados a socios terceros; gastos de venta; utilización y pago de intereses provenientes de préstamos de líneas de crédito a nivel de los fondos. Los retornos a nivel Propiedad son antes de comisiones, incentivos, compensaciones pagadas o que serán pagadas al General partner. Estas cantidades están basadas en: (i) flujos de caja reales de las propiedades a marzo 31, 2013; (ii) proyecciones de flujo de caja basados en las operaciones futuras esperadas y ventas; y (iii) actualización de estimados de valuación por el general partner para propiedades que han experimentado eventos materiales durante el primer trimestre de 2013 según sea aplicable; estos retornos proyectados no son un estimado preciso del valor de realización de la inversión si las inversiones fueran liquidadas al 31 de marzo de 2013. En la ausencia de cambios por eventos materiales los supuestos de valuación tales como cap rates, tasas de descuento, y fecha de desinversión estimada son a partir del 31 de Diciembre de 2012 en línea con la política de valuación de WSMFI. Las proyecciones no realizadas o los cálculos de la TIR a nivel proyecto son basadas en el trimestre en el que (a) el capital es comprometido por WSMFI y (b) se generan distribuciones y flujos de caja de las ventas, desinversiones, u operaciones de las inversiones.
5. Cálculos de la TIR Bruta y Múltiplo Bruto de Capital: Los cálculos de Tasa Interna de Retorno y múltiplo están basados en el flujo de efectivo trimestral de las inversiones respectivas, ponderadas por el capital invertido. Salvo que se mencione lo contrario, se asume que el flujo de efectivo para los cálculos de la TIR es contribuido o distribuido, según sea el caso, en el último día del trimestre. Walton Street considera que las TIRs para inversiones con distribuciones realizadas/no realizadas menores al capital comprometido distorsionan la exactitud de los cálculos de rendimientos de inversión y no son una medición material de desempeño; por lo mismo, dichas TIRs negativas no son mostradas. El Capital Comprometido es calculado al 31 de marzo de 2013 y representa la participación de cada entidad e incluye el capital reciclado para inversiones que otorgaron un rendimiento de capital dentro del periodo de reinversión de cada entidad. Las referencias al Capital Comprometido representan cantidades que han sido invertidas o comprometidas para invertir o reservadas para inversiones del activo o grupo de activos específico.
6. La moneda de WSMFI es en Dólares de los Estados Unidos (Dólares); sin embargo, las inversiones de WSMFI se llevan a cabo generalmente en Pesos Mexicanos y los ingresos y flujos de las inversiones de WSMFI se reciben generalmente en Pesos Mexicanos. Por consiguiente, el retorno final que reciben los inversionistas de WSMFI es impactado por el impacto del tipo de cambio entre Dólares y Pesos Mexicanos. No obstante, el efecto de dicho impacto no se demuestra a nivel de los retornos brutos de la propiedad que se incluyen en la gráfica de retornos de WSMFI, que muestra el retorno de las inversiones en Mexico de WSMFI con respecto a cada inversión en Pesos Mexicanos y no los retornos a los inversionistas de WSMFI en Dólares.



7. Retornos brutos antes de comisiones: Los Retornos Brutos a Nivel de Activo no reflejan la deducción de comisiones de administración, adquisición o de cualquier otro tipo, así como incentivos pagaderos al *general partner* aplicable o sus compañías afiliadas, la retención de flujo de efectivo para reservas del fondo o el pago de gastos a nivel del fondo, y se basa en capital comprometido. La deducción de comisiones e incentivos pagaderos al administrador aplicable o a sus afiliadas, la retención de reservas de flujo de efectivo de las inversiones para reservas del fondo y el pago de gastos a nivel del fondo tendrá un impacto sustancial en el desempeño de los rendimientos presentados. Al 31 de marzo de 2013 se calcula que una inversión de US\$10 millones retornará US\$15 millones en un análisis bruto en WSMFI, (es decir antes de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del fondo), y aproximadamente US\$13 millones en un análisis neto en WSMFI, respectivamente (es decir, después de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del fondo), a lo largo de la vida de WSMFI (tomando en cuenta el impacto de las fluctuaciones en el tipo de cambio descritas en la nota 6 anterior). Ver *Walton Street's Form ADV, Part 2A* para una descripción de las comisiones e incentivos cobrados en los fondos de Walton Street.
8. Metodología de Valuación: De acuerdo a la política de valuación de WSMFI, todas las inversiones se miden para incrementos o decrementos de valor de forma anual al finalizar el cuarto trimestre. Durante el año en la medida que un activo de WSMFI experimente un evento material como lo determine de buena fe el general partner de WSMFI, se realizan ajustes de valuación trimestrales según sea el caso. Las valuaciones pueden incorporar supuestos y otros factores incluyen vencimientos de deuda, comparables de mercado, costos de reposición, avalúos, u otra información de terceros. Los cambios en supuestos y metodología de valuación para las inversiones subyacentes se realizan en cada periodo a discreción del general partner de WSMFI.
- Retornos Brutos No Realizados de Inversiones de WSMFI en México al 30 de junio de 2013.

**Inversiones de WSMFI en Mexico – Retornos Brutos a Nivel Proyecto de Inversiones No Realizadas\***

**Retornos Brutos No Realizados de Inversiones de WSMFI en Mexico a Junio 30, (MX\$)<sup>(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)</sup>**

Proyecto	Fecha	Tipo Propiedad	Retornos en MX\$	
			Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto	Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto
Proyecto 1	Sep-12	Industrial CKD **	2.4x	24%
Proyecto 2	May-12	Comercial CKD **	2.5x	26%
Proyecto 3	Mar-12	Industrial	2.3x	55%
Proyecto 4	Dec-11	Industrial	1.7x	28%
Proyecto 5	Nov-11	Industrial	1.9x	32%
Proyecto 6	Nov-11	Industrial	2.0x	25%
Proyecto 7	Jul-11	Industrial	2.1x	31%
Proyecto 8	Jun-11	Industrial	2.3x	33%
Proyecto 9	Jun-11	Industrial	2.8x	50%
Proyecto 10	Jun-11	Residencial	2.2x	18%
Proyecto 11	Mar-11	Industrial	1.8x	19%
Proyecto 12	Mar-11	Industrial	2.6x	38%
Proyecto 13	Feb-11	Comercial	1.6x	10%
Proyecto 14	Sep-10	Comercial	2.1x	17%
Proyecto 15	Aug-10	Residencial	2.0x	23%
Proyecto 16	Apr-10	Industrial	1.5x	12%
Proyecto 17	Feb-10	Hotel	2.2x	17%
Proyecto 18	Sep-07	Comercial – 4 Propiedades	0.9x	(1%)
Proyecto 19	May-07	Hotel	1.1x	1%
<b>Promedio Ponderado de Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto</b>			<b>2.0x</b>	<b>Promedio Ponderado de TIR Bruta a Nivel Proyecto***</b>
				<b>20%</b>

**Notas:**

\* El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros. Favor ver notas adicionales siguientes para información adicional sobre los rendimientos descritos en la presente gráfica.

\*\* La inversión de WSMFI en estas CKDs se considera como una inversión para los fines de esta presentación, aunque estas CKDs han adquirido múltiples activos.

\*\*\* Ver nota 3 siguiente para una descripción del cálculo de Promedio Ponderado de TIR Bruta a Nivel Proyecto y el Promedio Ponderado de Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto.

1. Las inversiones no realizadas de WSMFI son ilustrativas del tamaño y alcance de las transacciones celebradas por Walton Street y las capacidades diversificadas de Walton Street en el tiempo con respecto a inversiones en Mexico. Las inversiones no son necesariamente representativas del tipo de inversiones propuestas para ser adquiridas por el Fideicomiso y no deberán ser consideradas de forma alguna como indicativas de las inversiones a ser llevadas a cabo por el Fideicomiso o de la capacidad de Walton Street para causar que el Fideicomiso lleve a cabo inversiones similares. No se espera que el Fideicomiso adquiera participación alguna en las inversiones de WSMFI. No se debe asumir que las recomendaciones realizadas en un futuro serán rentables o igualaran el desempeño de las inversiones mostradas en esta tabla. Las inversiones mostradas en esta tabla representan todas las inversiones de WSMFI (excepto por la inversión en Brasil descrita en la nota 2 siguiente) ninguna de las cuales ha sido sustancialmente realizada o desinvertida. Los Rendimientos mostrados en la presente tabla representan el retorno bruto únicamente y, en su caso, son antes del pago de gastos y cualesquiera comisiones e incentivos pagados al administrador correspondiente (pero después de cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas a socios y costos de venta), e incluyen el efecto de gastos de intereses derivados de préstamos a nivel fondo. El pago de gastos, comisiones

e incentivos a los administradores de los fondos de Walton Street reduce sustancialmente los rendimientos netos recibidos por los inversionistas en los fondos de Walton Street.

2. Los rendimientos y otra información presentados en la gráfica incluyen la información de WSMFI únicamente y no incluyen rendimientos u otra información relativa a entidades de co-inversión, *sidecars* o (*vehículos paralelos*). Aunque los fondos globales han hecho inversiones en Mexico, esas inversiones no se incluyen en la gráfica de WSMFI. Adicionalmente WSMFI llevo a cabo una inversión en Brazil que no se incluyó en la tabla.
3. El Promedio Ponderado de Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto es el promedio ponderado de la Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto para todas las inversiones mostradas en la tabla anterior, dicho promedio ponderado está basado en el capital comprometido para cada inversión. El Promedio Ponderado de Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto as diferente de la tasa interna de retorno bruta agregada que se determinaría agregando el flujo de caja combinado de todas las inversiones listadas en la tabla de anterior en una base de un portafolio conjunto (el "Método de Flujo de Caja Agregado"). En vista de lo anterior y los factores descritos en las notas 6 y 7 siguientes, el Promedio Ponderado de Tasa Interna de Retorno Bruta a Nivel Proyecto no representa los retornos obtenidos por los inversionistas reales de WSMFI, pero en su lugar se incluye para demostrar el promedio ponderado de los rendimientos brutos a nivel proyecto logrados por las inversiones de WSMFI listadas en la tabla. Los retornos agregados mostrados para las inversiones ya desinvertidas para los Fondos I al VI se calculan utilizando el Método de Flujo de Caja Agregado.
4. El Múltiplo No Realizado Bruto de Capital y la TIR Bruta No Realizada, o referencias similares a las mismas, representan rendimientos de inversiones que no han sido total o sustancialmente realizadas al 30 de Junio de 2013 y son después de: gastos y comisiones a nivel de los fondos; comisiones e incentivos pagados o a ser pagados a socios terceros; gastos de venta; utilización y pago de intereses provenientes de préstamos de líneas de crédito a nivel de los fondos. Los retornos a nivel Propiedad son antes de comisiones, incentivos, compensaciones pagadas o que serán pagadas al General partner. Estas cantidades están basadas en: (i) flujos de caja reales de las propiedades a Junio 30, 2013; (ii) proyecciones de flujo de caja basados en las operaciones futuras esperadas y ventas; y (iii) actualización de estimados de valuación por el general partner para propiedades que han experimentado eventos materiales durante el primer y segundo trimestre de 2013 según sea aplicable; estos retornos proyectados no son un estimado preciso del valor de realización de la inversión si las inversiones fueran liquidadas al 30 de Junio de 2013. En la ausencia de cambios por eventos materiales los supuestos de valuación tales como cap rates, tasas de descuento, y fecha de desinversión estimada son a partir del 31 de Diciembre de 2012 en línea con la política de valuación de WSMFI. Las proyecciones no realizadas o los cálculos de la TIR a nivel proyecto son basadas en el trimestre en el que (a) el capital es comprometido por WSMFI y (b) se generan distribuciones y flujos de caja de las ventas, desinversiones, u operaciones de las inversiones.
5. Cálculos de la TIR Bruta y Múltiplo Bruto de Capital: Los cálculos de Tasa Interna de Retorno y múltiplo están basados en el flujo de efectivo trimestral de las inversiones respectivas, ponderadas por el capital invertido. Salvo que se mencione lo contrario, se asume que el flujo de efectivo para los cálculos de la TIR es contribuido o distribuido, según sea el caso, en el último día del trimestre. Walton Street considera que las TIRs para inversiones con distribuciones realizadas/no realizadas menores al capital comprometido distorsionan la exactitud de los cálculos de rendimientos de inversión y no son una medición material de desempeño; por lo mismo, dichas TIRs negativas no son mostradas. El Capital Comprometido es calculado al 30 de Junio de 2013 y representa la participación de cada entidad e incluye el capital reciclado para inversiones que otorgaron un rendimiento de capital dentro del periodo de reinversión de cada entidad. Las referencias al Capital Comprometido representan cantidades que han sido invertidas o comprometidas para invertir o reservadas para inversiones del activo o grupo de activos específico.
6. La moneda de WSMFI es en Dólares de los Estados Unidos (Dólares); sin embargo, las inversiones de WSMFI se llevan a cabo generalmente en Pesos Mexicanos y los ingresos y flujos de las inversiones de WSMFI se reciben generalmente en Pesos Mexicanos. Por consiguiente, el retorno final que reciben los inversionistas de WSMFI es impactado por el impacto del tipo de cambio entre Dólares y Pesos Mexicanos. No obstante, el efecto de dicho impacto no se demuestra a nivel de los retornos brutos de la propiedad que se incluyen en la gráfica de retornos de WSMFI, que muestra el retorno de las inversiones en Mexico de WSMFI con respecto a cada inversión en Pesos Mexicanos y no los retornos a los inversionistas de WSMFI en Dólares.
7. Retornos brutos antes de comisiones: Los Retornos Brutos a Nivel de Activo no reflejan la deducción de comisiones de administración, adquisición o de cualquier otro tipo, así como incentivos pagaderos al *general partner* aplicable o sus compañías afiliadas, la retención de flujo de efectivo para reservas del fondo o el pago de gastos a nivel del fondo, y se basa en capital comprometido. La deducción de comisiones e incentivos pagaderos al administrador aplicable o a sus afiliadas, la retención de reservas de flujo de efectivo de las inversiones para reservas del fondo y el pago de gastos a nivel del fondo tendrá un impacto sustancial en el desempeño de los rendimientos presentados. Al 30 de Junio de 2013 se calcula que una inversión de US\$10 millones retornará US\$16 millones en una análisis bruto en WSMFI, (es decir antes de comisiones, incentivos, compensaciones,

reservas y otros costos a nivel del fondo), y aproximadamente US\$14 millones en un análisis neto en WSMFI, respectivamente (es decir, después de comisiones, incentivos, compensaciones, reservas y otros costos a nivel del fondo), a lo largo de la vida de WSMFI (tomando en cuenta el impacto de las fluctuaciones en el tipo de cambio descritas en la nota 6 anterior). Ver *Walton Street's Form ADV, Part 2A* para una descripción de las comisiones e incentivos cobrados en los fondos de Walton Street.

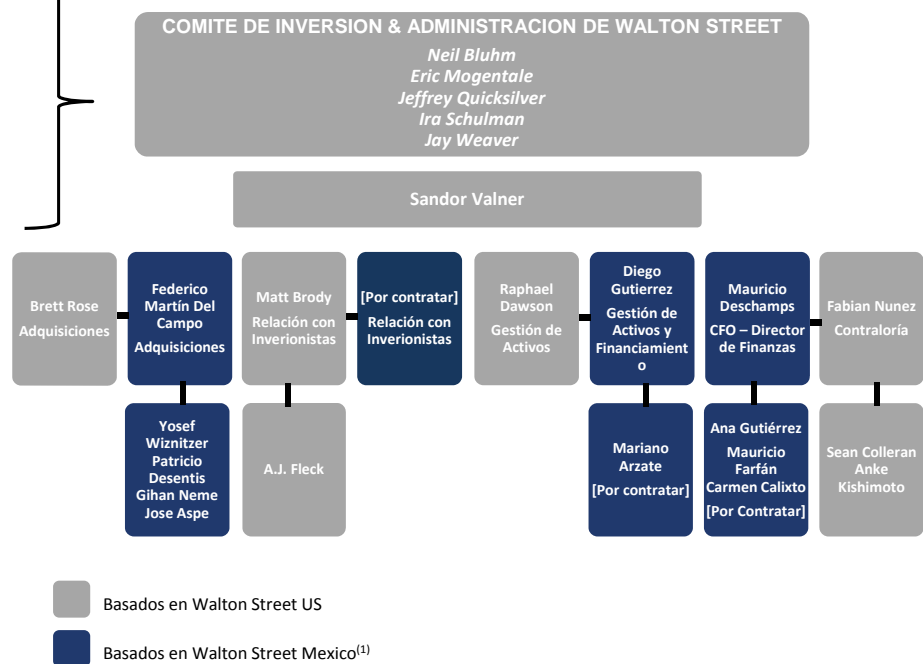
- 8.- Metodología de Valuación: De acuerdo a la política de valuación de WSMFI, todas las inversiones se miden para incrementos o decrementos de valor de forma anual al finalizar el cuarto trimestre. Durante el año en la medida que un activo de WSMFI experimente un evento material como lo determine de buena fe el general partner de WSMFI, se realizan ajustes de valuación trimestrales según sea el caso. Las valuaciones pueden incorporar supuestos y otros factores incluyen vencimientos de deuda, comparables de mercado, costos de reposición, avalúos, u otra información de terceros. Los cambios en supuestos y metodología de valuación para las inversiones subyacentes se realizan en cada periodo a discreción del general partner de WSMFI.

## - Estructura Organizacional

### Comité de Inversión y Administración de Walton Street Capital

- Todas las inversiones o disposiciones deben de ser aprobadas por unanimidad por el Comité Global de Inversiones y Sandor Valner.
- El Comité de Inversión en México aprueba las inversiones del WSMFI previamente a que sean presentados al Comité de Inversión y Administración.

- Apoyo de oficina de Walton Street en Chicago para todas las áreas
- Trabajo en equipo e información compartida entre todas las áreas



(1) "[Por contratar]" se refiere a puestos que Walton Street Capital México está evaluando cubrir con nuevos profesionales.

## - Equipo de Adquisiciones

Comité de Inversión & Administración de Walton Street: Aprobación de Inversiones, Disposiciones y Decisiones Importantes

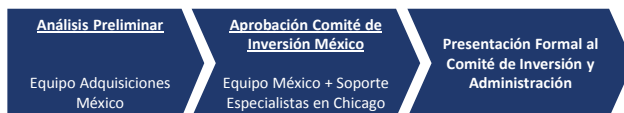
Supervisado por Sandor Valner

Adquisiciones

Gestión de Activos y Financiamiento

Finanzas y Control

- Liderado por Federico Martin del Campo.
- Responsable de originación, estructuración y cierre de:
  - Alianzas estratégicas (*Joint Ventures*).
  - Adquisiciones de activos y/o de empresas.
  - Desarrollos inmobiliarios.
- Red basada en contactos en la industria inmobiliaria.
- Análisis detallado de transacciones, mercados y sectores.
- Análisis riesgo-retorno en oportunidades de inversión basado en:
  - Condiciones económicas y del mercado inmobiliario.
  - Propiedades comparables, desempeño histórico, análisis de mercado, inquilino, visitas a propiedad.
  - Proyecciones financieras – Herramientas Argus y Excel.
  - Apoyo de especialistas sectoriales por parte de las oficinas en Chicago.
  - Evaluación exhaustiva de las oportunidades de inversión.
- Due Diligence y proceso de cierre:
  - Contratos, situación legal, títulos de propiedad, requisitos ambientales, uso de suelo, permisos de construcción y requisitos fiscales.
  - Elaboración de Memorando de Inversión.
- “Closing Statements” detallando fuentes y usos de los recursos para la transacción.
- Revisión y elaboración del plan de negocios inicial.
- Contratación de asesores externos para el proceso de due diligence, cierre de la transacción y documentos relacionados.
- Desinversión de activos en colaboración con el Equipo de Gestión de Activos y el Comité de Inversión & Administración.
- Proceso para Aprobación de Inversiones:



- Gestión de Activos y Financiamiento

Comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital: Aprobación de Inversiones, Disposiciones y Decisiones Importantes

Supervisado por Sandor Valner

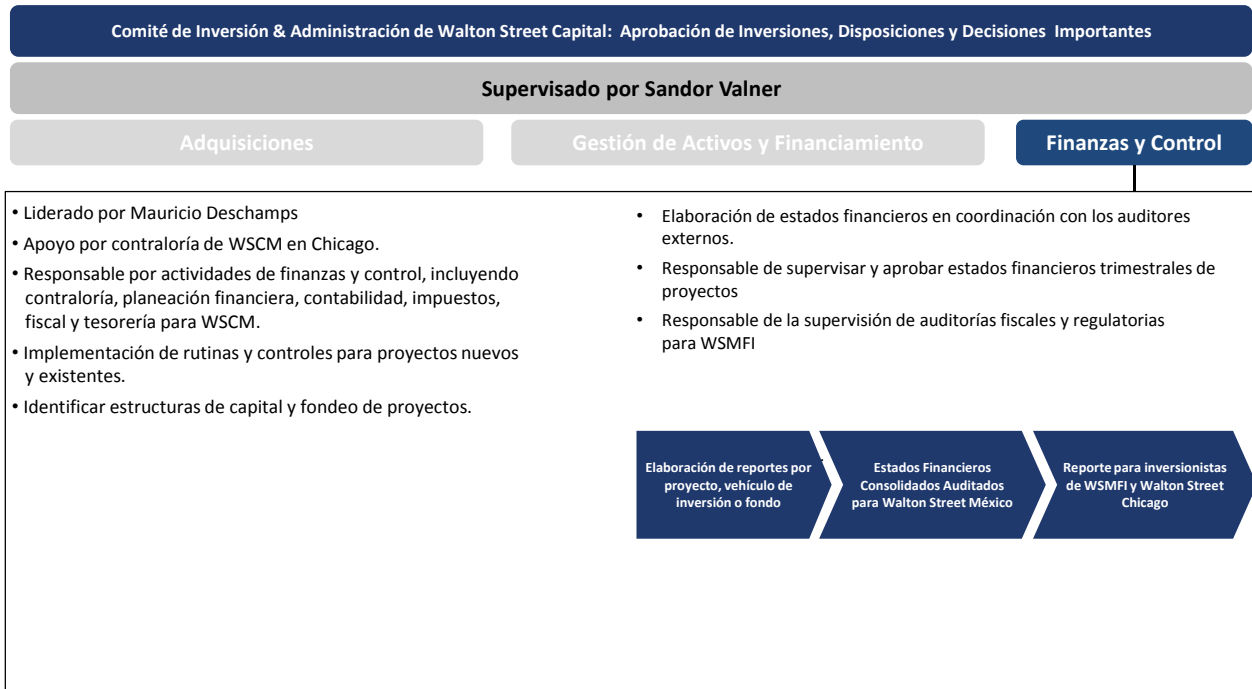
Adquisiciones

Gestión de Activos y Financiamiento

Finanzas y Control

- Liderado por Diego Gutiérrez
- Responsable de ejecutar la estrategia formulada en conjunto con el equipo de adquisiciones. Propone modificaciones debido a cambios en condiciones operativas o de mercado.
- Conocimiento del activo, su estructura financiera y de capital.
- Financiamiento de proyectos en conjunto con el área de Adquisiciones:
  - Revisión de términos y proveedores de financiamiento
  - Monitorear el apalancamiento de los activos y refinanciar oportunidades
- Revisión de reportes y contacto extenso con socios operadores y todas las áreas de Gestión de Activos.
- Revisión y control de presupuestos operativos y de inversiones de capital (CAPEX).
- Monitoreo diario/semanal/mensual de cada activo dependiendo de sus requerimientos, determinado por el equipo de Gestión de Activos en México.
- Revisión mensual de activos con el Comité de Gestión de Activos.
- Apoyo de los especialistas sectoriales de la oficina de Chicago.
- Valuación y análisis de activos trimestralmente con participación del equipo de Gestión de Activos de Chicago.
  - Rentas, ocupación, renovaciones y vencimientos.
  - Flujo de caja operativo.
  - Flujos de capital.
  - Fuentes y usos de los recursos.
  - Total de contribuciones y distribuciones.
  - Resumen de deuda financiera
  - Análisis de refinanciamiento
  - Análisis “Hold or Sell” y de estrategias de salida
- Reporteo a inversionistas con apoyo de la oficina de Chicago
- Desinversión de activos en colaboración con el Equipo de Gestión de Activos y el Comité de Inversión & Administración.

- Finanzas y Control



### Filosofía de Inversión y Administración

WSC México invierte y administra bienes raíces partiendo de la filosofía de que son activos sujetos a ciclos, tanto en relación con los factores fundamentales de la oferta y la demanda, como en relación con los precios de mercado en comparación con otros activos financieros. Dadas la experiencia, disciplina y relaciones de sus directivos, WSC México es capaz de identificar oportunidades a lo largo de los distintos ciclos para buscar la generación y maximización de valor, minimizando el riesgo, a través de: (i) la administración activa de sus inversiones para crear valor agregado, proponiéndose desarrollar o construir activos mediante la búsqueda selectiva de oportunidades de desarrollo, remodelación, reposicionamiento de propiedades o activos que no cuentan con una administración adecuada o una estructura de capital eficiente, pero que ofrecen buenas perspectivas; (ii) la realización de inversiones oportunistas, identificando insuficiencias de capital o desplazamientos de mercado, intentando identificar períodos de recuperación en los ciclos del sector inmobiliario; (iii) un enfoque en inversiones diversificadas, poniendo énfasis en minimizar el riesgo mediante la creación de un portafolio balanceado y diversificado, aunado al equilibrio en la búsqueda de oportunidades en distintos tipos de propiedades, regiones geográficas, estructuras de capital y estrategias de inversión; y (iv) la aplicación de un proceso disciplinado de desinversión estratégica, evaluando continuamente y procurando identificar a tiempo las distintas opciones de salida para obtener un resultado óptimo y eficiente.

En términos generales, WSC México utiliza niveles de apalancamiento moderados, principalmente mediante la contratación de créditos hipotecarios. Como parte de su estrategia de desinversión, WSC México estructura su deuda de manera que le permita contar con flexibilidad y no le impida llevar a cabo una determinada desinversión. Generalmente, WSC México procura invertir en activos que le permitan lograr sus objetivos en materia de rendimientos en un período inversión promedio esperado de entre cuatro y seis años.

El equipo de WSC México proporciona una importante asesoría con respecto a la adquisición y administración de portafolios, incluyendo (i) la identificación de oportunidades a través de su red de relaciones locales y otras fuentes de negocios a las que tiene acceso; (ii) la planeación e implementación del desarrollo de proyectos de construcción, remodelación y reposicionamiento, así como de estrategias de arrendamiento; (iii) la creación y estructuración de programas de financiamiento y mecanismos legales y fiscales flexibles; y (iv) la implementación de eficientes estrategias de desinversión.

En virtud de su notable capacidad para conjugar su experiencia como inversionista en el sector inmobiliario y administrador de bienes raíces, con su habilidad en materia financiera y corporativa, WSC México ofrece a los inversionistas la posibilidad de estructurar e implementar complejas operaciones inmobiliarias mediante una amplia gama de estrategias de inversión, distintos tipos de propiedades, sitios e industrias. Lo anterior significa que los inversionistas pueden contar con un socio con amplia experiencia y recursos adecuados, preparado para implementar la estrategia del vehículo en México.

Los directivos administrativos de Walton Street Capital, L.L.C. son:

<b>Neil G. Bluhm</b> (75)	<i>Managing Principal</i> a cargo de la dirección estratégica de Walton Street. El Sr Bluhm es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de unirse a Walton Street, el Sr. Bluhm trabajó como socio co-fundador en JMB Realty Corporation desde 1969. Previamente, el Sr. Bluhm se desempeñó como socio en la oficina de Chicago de la firma de abogados Mayer, Brown & Platt. Neil Bluhm tiene un licenciatura en Administración de la Universidad de Illinois y un postgrado en derecho por la Universidad de Northwestern	Años en Bienes Raíces	46
<b>Eric C. Mogentale</b> (50)	<i>Managing Principal</i> encargado de <i>Marketing</i> y Relación con Inversionistas. Es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de incorporarse a Walton Street, el Sr. Mogentale trabajó como Vicepresidente de JMB Institutional Realty Corporation y previamente como consultor senior en Arthur Andersen & Company. Eric Mogentale es licenciado en administración de empresas de la Universidad de Northwestern.	Años en Bienes Raíces	28
<b>Jeffrey S. Quicksilver</b> (51)	<i>Managing Principal</i> encargado de Adquisiciones. El Sr. Quicksilver es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Previamente a incorporarse a Walton Street, el Sr. Quicksilver fue Director General de JMB Realty Corporation y anteriormente trabajó como asociado en la firma de abogados Kirkland & Ellis. Es licenciado en administración de la Universidad de Michigan y tiene un posgrado en derecho (JD) de la Universidad de Stanford.	Años en Bienes Raíces	25
<b>Ira J. Schulman</b> (61)	<i>Managing Principal</i> encargado de Gestión de Activos. El Sr. Schulman es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de formar parte de Walton Street, el Sr. Schulman trabajaba como Vicepresidente Ejecutivo de JMB Realty Corporation y previamente se desempeñó como Vicepresidente en el First National Bank of Chicago. El Sr. Schulman es licenciado en administración por el Washington and Jefferson College y tiene un MBA de la Universidad de Pittsburg.	Años en Bienes Raíces	37
<b>K. Jay Weaver</b> (47)	<i>Managing Principal</i> encargado del departamento de finanzas. El Sr. Weaver es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de formar parte de Walton Street, el Sr. Weaver trabajaba como Vicepresidente Senior de JMB Realty Corporation. El Sr. Weaver es licenciado en administración de la Universidad de Alaska y tiene una maestría en administración del J.L. Kellogg Graduate School of Management de Northwestern University.	Años en Bienes Raíces	26

WSC México cuenta con un experimentado equipo de profesionales ubicados tanto en los Estados Unidos como en México, con amplios conocimientos sobre el mercado inmobiliario y los mercados de capitales, acceso a una amplia gama de estructuras de negocios y valiosas relaciones en México y el resto de Latinoamérica. La presencia y las relaciones de este equipo proporcionan a WSC México importantes ventajas en relación con la originación de inversiones y la administración de sus activos, principalmente a través de inversiones negociadas a nivel privado, aprovechando la duradera red de contactos de sus directivos y los flujos generados por las operaciones celebradas por cuenta propia.

<p><b>Sandor Valner</b>  Años en Bienes Raíces: 26  Años en Walton Street Mexico: 7  Área: CEO</p>	<p>Socio del WSMFI y CEO de Walton Street Latinoamérica desde el 2007. Antes de unirse al Fondo Mexicano Walton, el Sr Valner co-fundó Valor, banco de inversión especializado en el sector inmobiliario. Antes de esto fue socio de EMVA banco de inversión. Anteriormente, el Sr. Valner dirigió el equipo de banca de inversión para México de Credit Suisse First Boston y fue miembro del comité ejecutivo para América Latina. El Sr. Valner también trabajó en JP Morgan Chase en los departamentos de finanzas corporativas y de fusiones y adquisiciones en Nueva York. El Sr Valner es licenciado Summa Cum Laude en ingeniería por la Universidad UAM, en México y tiene un MBA y una Maestría en Ingeniería de la Universidad de Stanford.</p>
<p><b>Federico Martin Del Campo</b>  Años en Bienes Raíces: 9  Años en Walton Street Mexico: 6  Área: Adquisiciones</p>	<p>Socio y Director de Adquisiciones del WSMFI. Antes de unirse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Martín del Campo fue Director senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión, incluyendo la originación, estructuración, diligencia, cierre, gestión de activos y disposiciones. Dirigió un joint venture entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizo inversiones por US \$350 millones. Antes de GE Real Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.</p>
<p><b>Diego Gutierrez Aguayo</b>  Años en Real Estate: 7  Años en Walton Street Mexico: 6  Área: Gestión de Activos</p>	<p>Socio y Director de Gestión de Activos del WSMFI. Antes de unirse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Gutiérrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3,000 millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1,000 millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutiérrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.</p>
<p><b>Mauricio Deschamps</b>  Años en Bienes Raíces: 8  Años en Walton Street Mexico: 3  Área: CFO</p>	<p>Director de Finanzas (CFO) del Fondo Mexicano Walton. Antes de unirse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Deschamps se desempeñó como Jefe del Departamento de Asesoría Financiera para el Sector Inmobiliario de Deloitte en México. Anteriormente, Mauricio trabajó para GE México por diez años, de los cuales seis se desempeñó como Director de Finanzas de la división inmobiliaria, un negocio de más de US\$ 5,000 millones de dólares. Dirigió la negociación de más de doscientas propiedades que suman más de US\$ 1,000 millones de dólares. El Sr. Deschamps cuenta con un título de Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).</p>
<p><b>Mariano Arzate</b>  Años en Bienes Raíces: 14  Años en Walton Street Mexico: 4  Área: Asset Management</p>	<p>VP de Gestión de Activos VP de Walton Street Mexico desde 2009. Antes de incorporarse a Walton Street, el Sr. Arzate trabajo en AMB Property Corporation donde se encargo de la gestión de activos y administración de las propiedades de portafolio industrial de AMB. Anteriormente el Sr. Arzate trabajo en G.Acción (desarrollador mexicano) donde administro y controlo las operaciones de centros comerciales, proyectos de oficinas e industriales. Tiene un BA en contaduría pública de la Universidad Autónoma de Yucatán. .</p>
<p><b>Yosef Wiznitzer</b>  Años en Bienes Raíces: 4  Años en Walton Street Mexico: 3  Área: Acquisitions and Asset Management</p>	<p>Asociado en área de Adquisiciones y Gestión de Activos del Fondo Mexicano Walton. Antes de incorporarse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Retail Properties ("MRP"). Anteriormente, trabajó en Colombia como Asociado en el área de banca de inversión en Capital Advisory Partners y como analista en Violy, Byorum &amp; Partners. Anteriormente, el Sr. Wiznitzer fue analista en la división de bienes raíces en JP Morgan Chase. Tiene un B.S en Finanzas de la Universidad de Tulane y un MBA de Columbia Business School.</p>
<p><b>Patricio Desentis</b>  Años en Bienes Raíces: 6  Años en Walton Street Mexico: 6  Área: Acquisitions and Asset Management</p>	<p>Asociado en el área de Adquisiciones y Gestión de Activos del Fondo Mexicano Walton. Antes de incorporarse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Desentis colaboró como analista en la división de Finanzas Corporativas en Southern Copper Corporation. Tiene una licenciatura en Ciencias Actuariales y un título avanzado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).</p>
<p><b>Gihan Neme</b>  Años en Bienes Raíces: 7  Años en Walton Street Mexico: 4  Área: Acquisitions and Asset Management</p>	<p>Asociado en el área de Adquisiciones y Gestión de Activos del Fondo Mexicano Walton. Antes de incorporarse al Fondo Mexicano Walton, la Srta. Neme fue analista senior en Protego Asesores en el grupo de bienes raíces. Anteriormente, la Srta. Neme colaboró como asistente de investigación en el departamento de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Tiene una licenciatura en Economía del ITAM.</p>
<p><b>Jose Aspe</b>  Años en Bienes Raíces: 2  Años en Walton Street Mexico: 1  Área: Acquisitions and Asset Management</p>	<p>Analista en el área de Adquisiciones y Gestión de Activos del Fondo Walton. Antes de incorporarse al Fondo Walton, el Sr.Aspe fue analista senior en Evercore Partners en el grupo de Equity Capital Markets donde participó en la colocación de cuatro Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) entre otras cosas. El Sr. Aspe cuenta con un título de Ingeniero Industrias y de Sistemas por el Instituto Tecnológica de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).</p>

## Apoyo del Equipo de WSC Chicago

---

<b>Raphael Dawson</b> (54)	Principal y <i>Senior Asset Manager</i> para el desarrollo de proyectos. Previo a incorporarse a Walton Street, el Sr. Dawson era Vice Presidente de Prudential Real Estate Group. Tiene un BS y un MS por la Universidad de Wisconsin, Madison.	Años en Bienes Raíces	33
<b>Brett Rose</b> (32)	Principal y <i>Acquisitions officer</i> . EL SR. Rose tiene un BS de Wharton School y un BA de la Universidad de Pennsylvania. El Señor Rose ha colaborado en el mercado inmobiliario Mexicano con Walton Street por más de 8 años.	Años en Bienes Raíces	12
<b>Fabian Nunez</b> (41)	Contralor del WSMFI. Previo a incorporarse a Walton Street, el Sr. Nunez era un Director Senior en KPMG y Ernst & Young. Tiene un BBA de la Universidad de Texas y cuenta con una licenciatura como CPA en California y Texas.	Años en Bienes Raíces	15

---



## INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

El Fideicomitente es una sociedad sin 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 a resultados de operación o situación financiera.

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos. Asimismo, Walton como Fideicomisario en Segundo Lugar no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

## V. INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

El sector inmobiliario en México está integrado por diversas clases de activos, principalmente los sectores vivienda, oficinas, industrial, hotelero, comercial, industrial, de uso mixto, estacionamientos, multifamiliares, escuelas, residencias estudiantiles, bodegas y hospitales. La estrategia de inversión del Fideicomiso incluye la identificación de una amplia gama de proyectos inmobiliarios para invertir en los mismos.

### Descripción de los Sectores Inmobiliarios

#### A. Hotelero

El Administrador considera que la industria del alojamiento en México cuenta con sólidos indicadores fundamentales debido, entre otras razones, a lo siguiente:

- El mercado turístico en México está evolucionando y experimentando diversas tendencias que están generando oportunidades para el sector inmobiliario. Según la Organización Mundial del Turismo, México ocupa el décimo lugar como destino turístico a nivel mundial. En 2011, México recibió un número récord de visitantes internacionales, alcanzando los 23.4 millones, que representaron un crecimiento del 5% con respecto a 2010. México ocupa el vigésimo tercer lugar a nivel mundial en términos de los ingresos generados por el sector turismo, con USD\$11,700 millones<sup>8</sup>.
- Durante el período comprendido de enero a noviembre de 2012, el número de visitantes que arribaron en México por vía aérea se incrementó en casi un 7% con respecto a 2011 y en un 8% con respecto a 2010. Durante el mismo período, el nivel del gasto por parte de los visitantes internacionales se incrementó en un 7%, lo cual indica que México no sólo recibió a un gran número de turistas, sino que los mismos tuvieron un mayor impacto económico<sup>9</sup>.
- El nivel de penetración de los operadores de hoteles per cápita en la industria del alojamiento en México es más bajo que en otras economías más desarrolladas<sup>10</sup>.
- En los últimos años, el mercado de las operaciones hoteleras en México se ha caracterizado por la falta de liquidez, aunque en 2012 se recuperó en cierta medida para alcanzar los USD\$400 millones debido a la celebración de varias operaciones que involucraron cada una un sólo activo. Existen indicios de que este segmento continuará recuperándose y es probable que en 2013 se realicen más ventas de activos principales, así como ventas forzosas<sup>11</sup>.
- El sector hotelero se ha recuperado tras la caída experimentada en el segundo trimestre de 2009 como resultado de la epidemia de influenza, aunque aún se ubica por debajo de los niveles reportados en 2008 en términos de ADRs. Los analistas pronostican que las tasas promedio mejorarán gradualmente a medida que se consoliden las tendencias de la demanda en muchos de los destinos turísticos del país.
- En 2012 la demanda de noches de habitación se incrementó en un 8%, representando un crecimiento del 12% con respecto a 2010 y del 9% con respecto al nivel más alto reportado en 2008, en tanto que la oferta de habitaciones a nivel nacional aumentó en casi un 3%. El nivel de ocupación en los 70 destinos analizados por la Secretaría de Turismo se incrementó del 50.2% en 2010 al 54.2% en 2012<sup>5</sup>.
- Los hoteles ciudadanos y los hoteles “todo incluido” han reportado niveles de desempeño superiores a los de los complejos hoteleros tradicionales.

<sup>8</sup> Fuente: <http://eleconomista.com.mx/industrias/2012/05/27/mexico-mantiene-lugar-10-llegada-turistas-omt>; y Sectur.

<sup>9</sup> Fuente: Sectur, datatur: Informe sobre el período de enero a noviembre de 2012.

<sup>10</sup> HVS; Estudio de mercado del sector hotelero en México, septiembre de 2010; y Sectur.

<sup>11</sup> Fuente: Jones Lang LaSalle, 2013 *Hotel Investment Outlook*.

- Los principales mercados hoteleros del país han mostrado un buen desempeño y los niveles de visitantes en Cancún, Los Cabos y la Ciudad de México han superado los récords previos.

La siguiente tabla muestra el comportamiento histórico de algunas de las principales métricas de desempeño del sector turismo en México<sup>12</sup>:

	2007	2008	2009	2010	2011
PIB de México	10,854.38	11,837.77	11,380.65	12,504.74	—
PIB del Sector Turismo	860.55	910.40	907.31	971.87	—
%	7.9%	7.7%	8.0%	7.8%	—
Visitantes Internacionales	93,582.0	92,947.7	88,044.0	81,953.3	75,731.8
% de Crecimiento (Decrecimiento)	—	-0.7%	-5.3%	-6.9%	-7.6%
Gasto de visitantes	12,919.0	13,369.7	11,512.7	11,991.7	11,868.8
% de Crecimiento (Decrecimiento)	—	3.5%	-13.9%	4.2%	-1.0%
Oferta Hotelera (habitaciones)	583,731	603,781	623,555	638,494	651,160
% de Ocupación	54.8	54.0%	46.3%	48.6%	50.0%

## B. Oficinas

El crecimiento y la solidez de los principales indicadores económicos de México continúan siendo el principal motor del crecimiento del sector inmobiliario de oficinas. Como resultado de ello, el Administrador considera que el sector inmobiliario de oficinas en las principales ciudades (es decir, la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara) continuará creciendo a un ritmo constante, ofreciendo oportunidades para los inversionistas institucionales.

El crecimiento del espacio para oficinas se ha visto impulsado principalmente por el crecimiento del sector financiero y el sector servicios en los principales centros corporativos del país, por el creciente número de empresas que desean mudarse de espacios clase B a espacios clase A, y por las empresas propietarias de sus propios espacios de oficinas que desean capitalizar la inversión en sus activos y arrendar espacios clase A, entre otras cosas.

La Ciudad de México, que constituye el principal mercado de oficinas del país, continúa mostrando sólidos indicadores fundamentales:

- En 2012, el mercado de oficinas en la Ciudad de México creció en 266,000 m<sup>2</sup>, que representan un crecimiento del 5% con respecto al inventario disponible al cierre de 2011, y se espera que en 2013 se reportará un crecimiento similar. Más del 98% de los nuevos espacios se ubican en edificios clases A+ y A<sup>13</sup>.
- Durante el mismo período, el mercado de la Ciudad de México absorbió 646,000 m<sup>2</sup> (en términos brutos), equivalentes a un incremento del 17% con respecto a 2011. La absorción neta durante el período ascendió a 437,000 m<sup>2</sup>, equivalentes a un incremento del 19% con respecto a 2011<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> Fuente: página web de la Sectur, [www.sectur.gob.mx](http://www.sectur.gob.mx); banco de datos de Datur.

<sup>13</sup> Fuentes: Reporte sobre el mercado en 2012, preparado por la oficina de Colliers en la Ciudad de México; y Cushman & Wakefield.

<sup>14</sup> Fuentes: Reporte sobre el mercado en 2012, preparado por la oficina de Colliers en la Ciudad de México; y Cushman & Wakefield.

- El índice de desocupación al cierre de 2012 ascendió al 9.39%, lo cual representó una disminución de 191 puntos base con respecto a 2011. Los edificios clases A+ y A reportaron un índice de desocupación del 11.69% y el 6.7%, respectivamente<sup>8</sup>.
- En 2012, las rentas anunciadas promedio ascendieron a USD\$25 para el espacio clase A+, USD\$23 para el espacio clase A y USD\$18 para el espacio clase B. Sin embargo, las rentas varían de un sub-segmento a otro y las rentas de los espacios clases A o B en un determinado sub-segmento pueden ser más altas que las rentas de los espacios clase A en otro sub-segmento, y viceversa<sup>8</sup>.

La siguiente tabla muestra las principales métricas del espacio para oficinas clases A y B en los principales mercados del país: la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara:

Mercado de oficinas – 4T 2012			
	México, D.F.	Monterrey	Guadalajara
Inventario (millones de m <sup>2</sup> )	6.70	0.75	0.29
Ocupación	6.07	0.63	0.27
%	90.6%	84.6%	92.9%
Absorción bruta (m <sup>2</sup> )	646,000	43,000	40,000
Rentas clase A y B (USD\$/m <sup>2</sup> )	18.0 – 30.0	15.0 – 30.0	14.0 – 21.0
Nuevos proyectos	45	—	—

### C. Industrial

La solidez de la economía mexicana y el atractivo del país como destino manufacturero, continúan siendo los principales impulsores del segmento industrial del mercado inmobiliario en México.

El segmento industrial continúa reportando el mayor nivel de liquidez en la industria inmobiliaria de México. Al cuarto trimestre de 2012, este segmento contaba con un inventario total de 615 millones de pies cuadrados, concentrados principalmente en tres corredores industriales: (i) las ciudades fronterizas, (2) el norte del país y (3) la región del Bajío.

El Administrador considera que el segmento industrial continúa ofreciendo oportunidades para los inversionistas, debido principalmente a las siguientes razones:

- Inversión extranjera directa: en 2012 se anunciaron inversiones por un total superior a los USD\$10,000 millones en las industrias automotriz, aeroespacial y electrónica. La mayoría de estas inversiones fueron anunciadas por fabricantes de equipo original tales como Audi, Nissan, Ford, VW, Honda y Mazda, entre otros. Se prevé que los proveedores de estos fabricantes invertirán aproximadamente USD\$2,000 millones adicionales<sup>15</sup>.
- Competitividad industrial: México continúa ofreciendo importantes ventajas competitivas como destino manufacturero, incluyendo el bajo costo y la alta calidad de la mano de obra, su proximidad geográfica a los Estados Unidos, sus husos horarios, la estabilidad de su infraestructura y las agrupaciones de proveedores.
- Niveles de desocupación decrecientes: desde el segundo trimestre de 2010, los principales mercados industriales del país han reportado positivos niveles de absorción neta y tasas de desocupación decrecientes. La tasa de desocupación disminuyó del 9.1% en el cuarto trimestre de 2010, al 7.8% en el tercer trimestre de 2012. Además, durante el tercer trimestre de 2012 la mayoría de los principales mercados comenzaron a reportar tasas de desocupación de un sólo dígito<sup>9</sup>.

<sup>15</sup> Fuentes: (1) Periódicos El Universal, Reforma y El Norte; (2) CBRE 3Q 2012; reporte preparado en conjunto con Finsa, y base de datos internos.

La siguiente tabla muestra el inventario total de propiedades industriales en las principales ciudades industriales de México:

Por ciudad <sup>(1)</sup>	Pies cuadrados (millones)	m <sup>2</sup> (millones)
México, D.F. (área metropolitana)	135.0	12.5
Monterrey	95.4	8.9
Ciudad Juárez	61.3	5.7
Tijuana	56.1	5.2
Guadalajara	30.5	2.8
Reynosa	29.5	2.7
Mexicali	28.8	2.7
Sonora	24.0	2.2
Saltillo/Ramos Arizpe	23.2	2.2
Querétaro	22.4	2.1
San Luis Potosí	19.8	1.8
Matamoros	18.3	1.7
Chihuahua	17.7	1.6
Guanajuato	15.8	1.5
Puebla	13.0	1.2
Toluca	12.3	1.1
Nuevo Laredo	11.5	1.1
Aguascalientes	9.7	0.9
Otros	63.7	5.9
<b>Total</b>	<b>688.1</b>	<b>63.9</b>

(1) Fuente: *MexicoNow*, enero-febrero 2013.

#### D. Vivienda<sup>16</sup>

El sector vivienda fue uno de los más afectados por la crisis que se desató en la industria inmobiliaria en 2008. El efecto más importante de la crisis fue la ausencia de financiamiento para la construcción, que afectó el desarrollo de nuevos proyectos.

Sin embargo, en los últimos años la construcción de nuevos proyectos se ha reactivado, aunque aún se ubica por debajo de los niveles anteriores a la crisis. Por otra parte, los precios de los proyectos de gran escala continúan aumentando, especialmente en los segmentos orientados a las clases media y alta.

El Administrador considera que el mercado residencial ofrece oportunidades de inversión, debido a los siguientes factores:

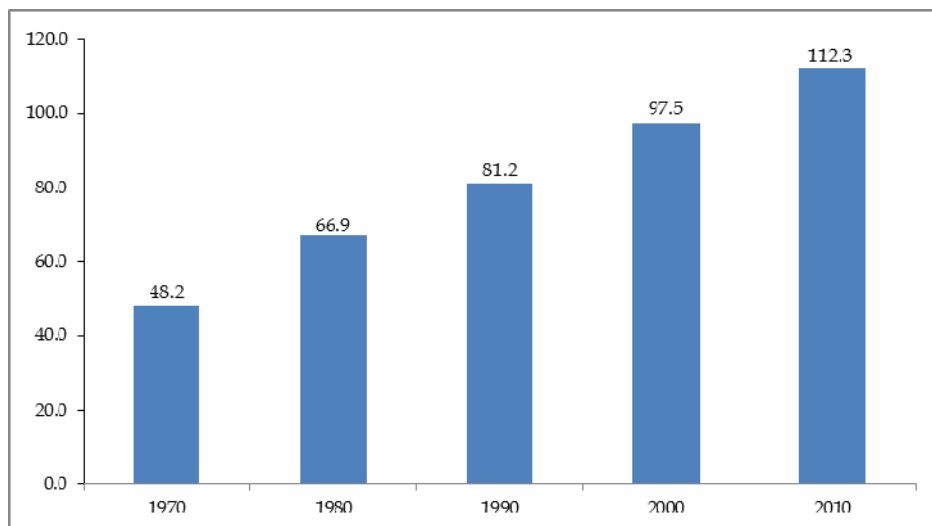
- La solidez de la economía mexicana, aunada a la recuperación del sector construcción: durante el tercer trimestre de 2012 el sector construcción creció en un 4.0% anual y los analistas estiman que se ha reubicado en los niveles anteriores a la crisis.

<sup>16</sup> Fuentes: Reportes de SOFTEC y BBVA Bancomer sobre la industria inmobiliaria.

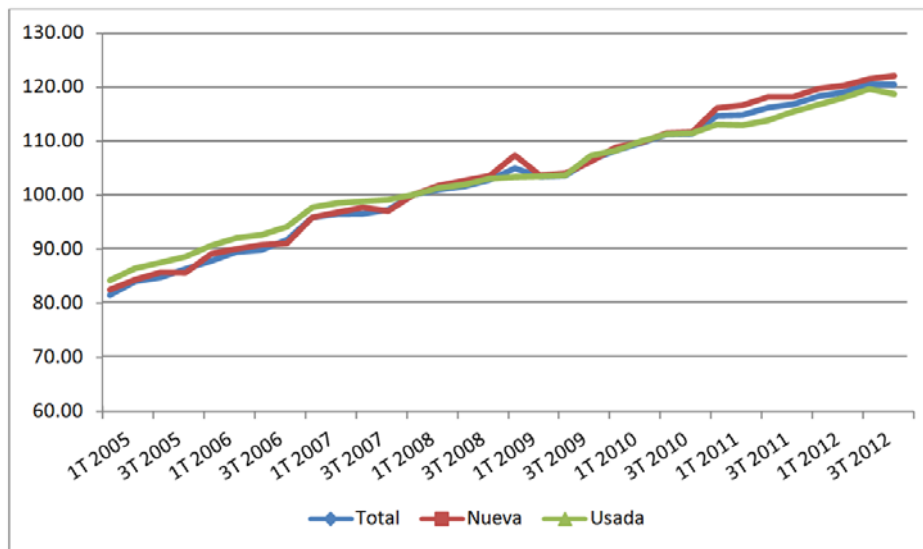
- El crecimiento poblacional en México generará un nivel de demanda de 5.2 millones de viviendas hasta 2020<sup>10</sup>.
- La solidez del mercado hipotecario: durante el período comprendido del tercer trimestre de 2011 al tercer trimestre de 2012, el INFONAVIT, el FOVISSSTE y los bancos (los tres principales proveedores de créditos hipotecarios) reportaron un crecimiento del 15.4%, el 10.9% y el 9.7%, respectivamente.
- Aunque el sector construcción se ha recuperado, el período de crisis dejó como secuela una falta de oferta que provocó una disminución en la demanda debido a la escasez de nuevas unidades.
- No obstante que la crisis tuvo un efecto negativo en la construcción de nuevas viviendas, en los últimos años los precios han seguido aumentando.

El segmento vivienda incluye otros mercados tales como el de las propiedades multifamiliares y las carteras de créditos hipotecarios emprobleados.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento de la población de México entre 1970 y 2010 (cifras a 10 años, en millones):



No obstante que el desacelere económico afectó negativamente la construcción de vivienda, los precios de la vivienda en México han seguido aumentando.<sup>17</sup>



#### E. Comercial

Los indicadores económicos fundamentales en México que han dado lugar a una mejoría en el poder adquisitivo de los consumidores mexicanos continúan siendo sólidos y el Administrador considera que el sector comercial continuará creciendo en los próximos años, ofreciendo atractivas oportunidades de inversión principalmente debido a los siguientes factores:

- En comparación con otros países desarrollados calificados con grado de inversión, en México hay una escasez de inmuebles comerciales. Por ejemplo, mientras que Estados Unidos cuenta con 2,180 m<sup>2</sup> de área de ventas de autoservicio por cada 1,000 habitantes, México cuenta con apenas 200 m<sup>2</sup>.<sup>18</sup>
- La estabilidad macroeconómica, el crecimiento de los niveles de empleo y la disponibilidad de créditos para bienes de consumo a bajo costo, han dado lugar a un incremento en el poder adquisitivo de los consumidores mexicanos, estimulando la demanda de espacio comercial de alta calidad.
- El sector comercial de México se ha recuperado hasta ubicarse en los niveles anteriores a la crisis y está cobrando auge. El sólido desempeño y el crecimiento del PIB reportados el año pasado han fomentado los planes de expansión en toda la gama de formatos, encabezados por las bodegas de descuento y las misceláneas<sup>19</sup>.
- En los últimos cinco años, la tasa de crecimiento de los establecimientos comerciales mixtos, incluyendo las bodegas de descuento y las tiendas departamentales, se ha acelerado en casi un 10%.<sup>8</sup>
- Wal-Mart, Costco, Comercial Mexicana, Soriana, Gigante, Home Depot, HEB, CARSO, Liverpool, Starbucks y otras empresas están ampliando rápidamente sus operaciones en todo México.
- Están incursionando en el mercado nuevos establecimientos tales como Falabella, la cadena de ropa europea H&M y Sephora, entre otros<sup>8</sup>.
- Según la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (“ANTAD”), en 2012 el total de ventas reportado por todos los formatos de tiendas (incluyendo las de nueva apertura) y las ventas misma-tienda se incrementaron en un 11.3% y un 5%, respectivamente<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> www.shf.gob.mx.

<sup>18</sup> PREI: *Latin American Quarterly Outlook*, Oct. 2012; y ANTAD.

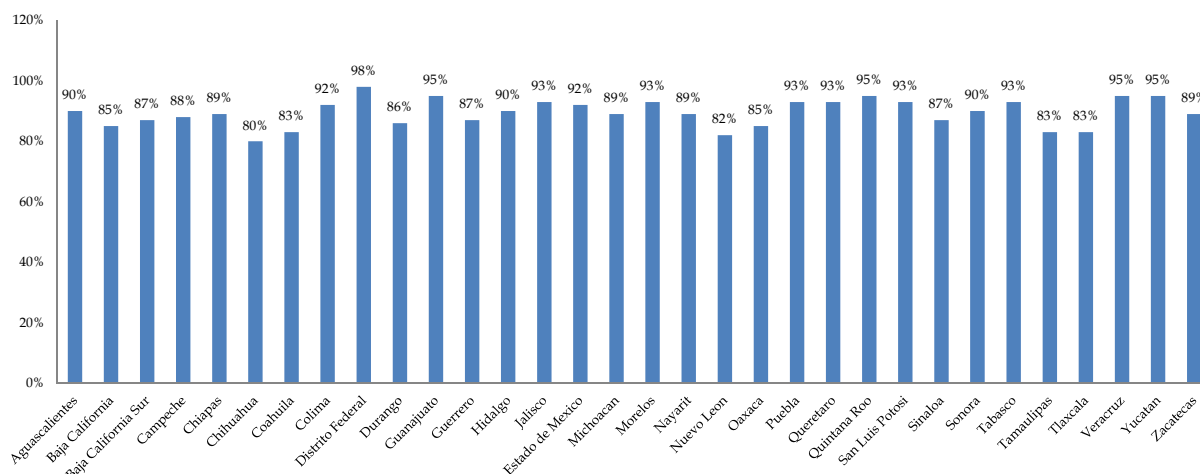
<sup>19</sup> AT Kearney, 2012: *Global Retail Expansion: Keeps on Moving*.

<sup>20</sup> www.antad.net/index.php?option=com\_wrapper&view=wrapper&Itemid=184.

La siguiente tabla y gráfica muestran (i) el crecimiento de México en términos de centros comerciales con más de 10,000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y (ii) la tasa de ocupación de espacio comercial por Estado en México durante los períodos indicados:

<b>Dinámica del sector comercial a nivel nacional (Centros Comerciales con más de 10,000 m<sup>2</sup> de ABA)</b>					
<b>Año</b>	<b>Número de Centros Adicionados</b>	<b>Nuevos m<sup>2</sup> Adicionados</b>	<b># de Centros</b>	<b>M<sup>2</sup> de ABA</b>	<b>Crecimiento</b>
2006	38	1,144,840	321	9,853,983	
2007	35	1,348,884	356	11,202,867	13.7%
2008	47	1,356,682	403	12,559,549	12.1%
2009	38	1,404,147	441	13,963,696	11.2%
2010	33	1,008,785	474	14,972,481	7.2%
2011	31	1,092,984	505	16,065,465	7.3%
2012	17	455,393	522	16,520,858	2.8%
<b>TCAC</b>					<b>9.0%</b>

### Ocupación por Estado (2011)





## VII. 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 Equity CKD, S. de R.L. de C.V.

Por: 

Nombre: Federico Martin del Campo Flores  
Cargo: Director General

Por: 

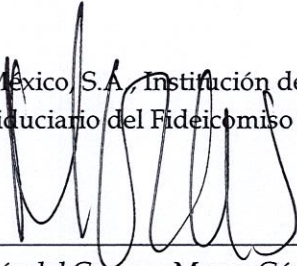
Nombre: Mauricio Deschamps Gonzalez  
Cargo: Director de Finanzas

Por: 

Nombre: Diego Gutiérrez Aguayo Cargo: Director  
Jurídico

“El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en su carácter de delegado fiduciario, en el ámbito de mis facultades, preparé la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca  
Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/1685

Por: 

Nombre: María del Carmen Mozas Gómez


Cargo: Delegado Fiduciario

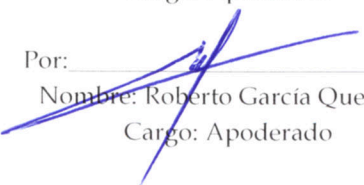
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de los Fideicomitentes, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal 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, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y a los Fideicomitentes el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Finalmente, mi representada ha participado con la emisora en la definición del precio de los Certificados de la Emisión Inicial materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.”

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

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña  
Cargo: Apoderado

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Roberto García Quezada  
Cargo: Apoderado

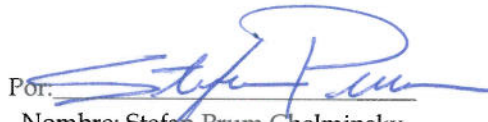
LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS A SER EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, CON CLAVE DE PIZARRA “WSCMCK 13”.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de los Fideicomitentes, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública 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, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y a los Fideicomitentes el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Finalmente, mi representada ha participado con la emisora en la definición del precio de los Certificados de la Emisión Inicial materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.”

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de  
Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex

Por:   
Nombre: Stefan Prum Chelminsky  
Cargo: Apoderado

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la 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: Héctor Eduardo Vázquez Aben

Cargo: Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración, la cual se indica en mi informe de fecha 18 de Septiembre de 2013 y que corresponden a las entidades definidas en el mismo informe, que se me solicitó examinar y que se encuentran detalladas en el Apéndice del informe antes mencionado, incluido en este Prospecto (las "Aseveraciones de la Administración"), fue revisada de acuerdo con las Normas Internacionales de Control de Calidad, Auditoría, Revisión, Otros Trabajos para Atestiguar y Servicios Relacionados emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento de la Federación Internacional de Contadores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información relacionada a las Aseveraciones de la Administración que pudiera inducir a error a los inversionistas.

KPMG Cárdenas Dosal S.C.,



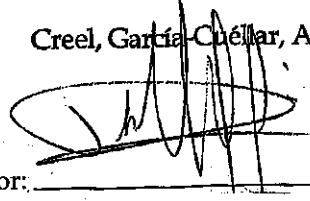
C.P. Gerardo Rojas Villar  
Cargo: Socio



C.P.C. Gustavo A. Astiazarán Orcí  
Cargo: Socio y 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 Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Rodrigo Castelazo de la Fuente

Cargo: Socio

**I. ANEXOS**  
**ANEXO 1 Opinión Legal**



**ANEXO 2 Título que ampara la emisión**

**ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso**

**ANEXO 4 Acta de Emisión**

ANEXO W BIS

ANTES DE INVERTIR EN LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS SOBRE EL DERECHO A PARTICIPAR EN UNA PARTE DE LOS FRUTOS O RENDIMIENTOS; DE LOS BIENES O DERECHOS, O DE LA VENTA DE LOS BIENES O DERECHOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, HASTA EL VALOR RESIDUAL DE LOS MISMOS, CON EL OBJETO DE DESTINARLOS A LA INVERSIÓN QUE PERMITA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES O LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE UNA O VARIAS SOCIEDADES, O BIEN, LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL SOCIAL, QUE SON EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL, DEBE CONOCER LOS PRINCIPALES RIESGOS EN LOS QUE PUEDE INCURRIR.

LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA "WSMXCK13" EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, TIENEN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- No existe la obligación de pago de principal ni de intereses.
- Otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, rendimientos o, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos en fideicomiso, los cuales podrán ser variables e inciertos.
- No cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.
- La valuación periódica de estos títulos fiduciarios se realizará por un valuador independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo a las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera acciones representativas de su capital social.
- Podrían no tener liquidez en el mercado.

Los Tenedores deberán considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial en segunda instancia que decrete su existencia y, en algunos casos, de la existencia de un Daño Significativo Adverso. De existir un Evento de Remoción del Administrador, los Tenedores podrán remover al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados en circulación. Asimismo, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados en circulación, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador. Para que la remoción del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagaderas de conformidad con la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración (en caso de remoción con causa), y la Cláusulas 4.2 del Contrato de Administración (en caso de remoción sin causa). En virtud de lo

anterior, podría ser difícil remover al Administrador no obstante que haya ocurrido y continúe un Evento de Remoción del Administrador. En caso de que el Administrador sea removido sin causa, aplicarán las siguientes disposiciones:

(a) Comisión por Administración. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido (i) todas las Comisiones por Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, más (ii) lo que resulte menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración, pagaderas por el Fideicomiso que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y /o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a partir de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para los efectos de calcular el monto pagadero bajo el inciso (ii), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea (4) años después de la Fecha de Emisión Inicial). El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas Comisiones por Administración (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso, será considerado como Pago de Co-Inversión).

(b) Distribución por Desempeño. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Walton (o a cualquier Afiliada de Walton), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que el Fideicomiso es titular a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, fueran a desinvertirse al Valor de Terminación, y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades a Walton (o a sus respectivas Afiliadas) (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso serán consideradas como Pagos de Co-Inversión).

(c) Adquisición de los Derechos Fideicomisarios de Walton. Walton tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que adquiera, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, los derechos fideicomisarios de Walton bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Walton, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Porcentaje de Participación Walton; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o

desembolsará recursos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dicha adquisición. Los honorarios y gastos del valuador contratado para determinar el Valor de Terminación serán asumidos por el Fideicomiso (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Co-Inversión).

(d) Compromiso de Walton y Parte Proporcional. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción del Administrador sin causa de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y Walton instruya al Fiduciario para que adquiera su participación en los Vehículos de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior, (i) la obligación de Walton de co-invertir el Compromiso de Walton con el Fideicomiso en términos de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso terminará automáticamente; y (ii) la obligación de Walton de asumir la Parte Proporcional de Walton respecto de la Comisión por Administración de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula Tercera, terminará automáticamente y posteriormente, únicamente la porción de la Comisión por Administración, excluyendo la Parte Proporcional de Walton, será pagadera con montos distribuibles a los Tenedores o de montos financiados por los Tenedores conforme a Llamadas de Capital.

(e) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido sin causa, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador respectiva.

**LO ANTERIOR, SOLO REPRESENTAN ALGUNOS DE LOS RIESGOS IMPORTANTES QUE SE DEBEN CONSIDERAR AL INVERTIR EN DICHOS TÍTULOS FIDUCIARIOS, LO CUAL PODRÍA NO SER ACORDE CON LOS INTERESES DE SUS TENEDORES.**

**ASIMISMO, DECLARO QUE:**

Conozco que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, puede ejercer la opción de efectuar llamadas de capital por la colocación de los títulos fiduciarios con clave de pizarra "WSMXCK13", conforme a lo previsto en el prospecto de colocación y en el acta de emisión.

Reconozco que existe la posibilidad de que uno o más de los tenedores de títulos fiduciarios con clave de pizarra "WSMXCK13" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, no atiendan a las llamadas de capital que realice Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, lo que pudiera impedir el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones conforme a lo establecido en el prospecto de colocación, e incidir negativamente en la rentabilidad de los títulos fiduciarios.

Admito que este hecho constituye un riesgo adicional a aquellos derivados de la inversión en actividades o proyectos de una o varias sociedades o bien, de la adquisición de títulos representativos del capital social de sociedades que se establezcan en el plan de negocios y calendario de inversiones.

Entiendo que en el caso de que uno o más de los tenedores de los títulos fiduciarios con clave de pizarra "WSMXCK13" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, no atiendan a las llamadas de capital, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria podría llevar a cabo las acciones mencionadas en el prospecto de colocación y en el acta de emisión. Sin embargo, reconozco que no existe garantía alguna en que las llamadas de capital serán atendidas en tiempo y forma.

Reconozco que el Administrador es una afiliada de las entidades que actúan como co-inversionista y asesor en el Fideicomiso CKD Planigrupo y en el Fideicomiso CKD Finsa y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dichos fideicomisos, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que son consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.

**IGUALMENTE, MEDIANTE LA PRESENTE, OTORGO MI CONSENTIMIENTO PARA QUE LA CASA DE BOLSA ENVIE A LA EMISORA MI NOMBRE Y DOMICILIO, ASÍ COMO EL MONTO DE LA OPERACIÓN DE ADQUISICIÓN DE LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA "WSMXCK13", A FIN DE QUE DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA PUEDA COMUNICARME LAS LLAMADAS DE CAPITAL, EN TÉRMINOS DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN Y EL ACTA DE EMISIÓN.**

**ASIMISMO, HE REVISADO EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN EN LA PÁGINA ELECTRÓNICA DE LA RED MUNDIAL DENOMINADA INTERNET DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES Y DE LA BOLSA DE VALORES CORRESPONDIENTE EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), EN DONDE SE ENCUENTRAN LAS CARACTERÍSTICAS Y LOS PRINCIPALES RIESGOS DE ESTOS VALORES.**

**TODA VEZ QUE CONOZCO LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTOS INSTRUMENTOS, ASÍ COMO LOS POTENCIALES RIESGOS QUE REPRESENTAN LAS INVERSIONES EN ESTE TIPO DE VALORES, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2, FRACCIÓN I, INCISO M DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES, EL QUE SUSCRIBE [NOMBRE DEL INVERSIONISTA] MANIFIESTA SER ACORDE A SU PERFIL DE RIESGO, O DE LA PERSONA QUE REPRESENTA, CONOCER Y ESTAR DE ACUERDO CON LAS COMISIONES EN FAVOR DEL ADMINISTRADOR Y DE LOS ESQUEMAS DE COMPENSACIONES DE LOS DISTINTOS PARTICIPANTES, ASÍ COMO SU CONFORMIDAD PARA INVERTIR EN LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.**

( \_\_\_\_\_ )

Nombre del inversionista o su representante legal y firma

FORMATO DE LIBRE IMPRESIÓN. TIPOGRAFÍA DE AL MENOS 10 PUNTOS. SE EXPIDE POR  
DUPLICADO.



## **ANEXO 6 Reporte de Aseveraciones**

**ANEXO 7 Opinión Fiscal**

**ANEXO 8 Opinión Legal de Raz Guzmán, S.C.**

**ANEXO 9 Reporte de Aseveraciones**