

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



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

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDUCIARIO

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

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS SERIE A:
HASTA USD\$100,000,000.00 DÓLARES
(QUE, ÚNICAMENTE PARA EFECTOS INFORMATIVOS, ES EL EQUIVALENTE A HASTA \$[•]
PESOS, UTILIZANDO UN TIPO DE CAMBIO DE \$[•] PESOS POR DÓLAR)

MONTO INICIAL DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS SERIE A:
HASTA USD\$20,000,000.00 DÓLARES
(QUE, ÚNICAMENTE PARA EFECTOS INFORMATIVOS, ES EL EQUIVALENTE A HASTA \$[•]
PESOS, UTILIZANDO UN TIPO DE CAMBIO DE \$[•] PESOS POR DÓLAR)

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

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

Series:	El Fiduciario deberá llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Serie A de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso, la emisión de los Certificados Serie A, conjuntamente, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión.
Precio de colocación de cada Certificado Serie A:	MXN\$[•] Pesos por cada Certificado Serie A, que es el equivalente a USD\$100.00 Dólares por Certificado Serie A, tomando como base un tipo de cambio de \$[•] Pesos por Dólar. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Contrato de Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo el mecanismo de Llamadas de Capital.
Número de Certificados Bursátiles Serie A de la Emisión Inicial:	Hasta 200,000 Certificados Serie A.
Número total de Certificados Bursátiles:	El número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital realizadas y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A:	Hasta USD\$20,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] Pesos por Dólar).
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):	Hasta USD\$100,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] Pesos por Dólar).
Monto Máximo de la Emisión:	Hasta USD\$100,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente a \$ [•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$ [•] Pesos por Dólar).
Llamadas de Capital:	Los Certificados Serie A se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital (en el entendido, que los Certificados de Series y Subseries Subsecuentes, serán emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción) y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor registrado que no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con una Llamada de Capital, estará sujeto a la dilución punitiva establecida en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución punitiva, el porcentaje de Certificados que dicho Tenedor mantenía antes de la Emisión Adicional con respecto a los Certificados en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que dicho Tenedor debería haber aportado al Fideicomiso de conformidad con su Compromiso por Certificado correspondiente, y el porcentaje proporcional aumentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados emitidos en dicha Emisión Adicional.

Contrato de Fideicomiso:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3624, de fecha 16 de abril de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 26 de mayo de 2021, celebrado entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común).
Número del Fideicomiso:	CIB/3624.
Fines del Fideicomiso:	Los Fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A, y la Emisión Inicial de Certificados de Series o Subserie Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales producto de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie o Subserie, el registro de dichos Certificados en el RNV y su respectivo listado en la Bolsa, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la <u>Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso</u> ; y (v) realizar cualquier actividad que la Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común, el Administrador, la Asamblea de Tenedores, y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, que dicha Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. Para mayor información respecto de los Fines del Fideicomiso, referirse a la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del Prospecto.
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso se conformará de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Monto de la Emisión Inicial de cualquier Serie o Subserie Subsecuente, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie o Subserie de Certificados, cualesquier montos que resulten de Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales (<i>limited partner interests</i>), participaciones de capital o cualquier otra participación o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario; (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como

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

Plazo de vigencia de la Emisión:	18,261 días naturales, equivalentes a 600 meses, equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; <u>en el entendido</u> , que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:	31 de mayo de 2021.
Fecha de la Oferta Pública:	1 de junio de 2021.
Fecha de Cierre del Libro:	1 de junio de 2021.
Fecha de publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	1 de junio de 2021.
Fecha de Emisión Inicial:	3 de junio de 2021.
Fecha de registro en la Bolsa:	3 de junio de 2021.
Fecha de liquidación:	3 de junio de 2021.
Fecha de vencimiento de la Emisión:	2 de junio de 2021.
Mecanismo de colocación de los Certificados:	La oferta pública restringida de los Certificados Serie A se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Fuente de pagos y Distribuciones:	Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y según se describe en la sección <i>“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del</i>

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de pago:	El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá calcular el monto distribuable a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles no serán amortizables.
Intereses:	Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.
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, Ciudad de México.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado otorga derechos económicos y corporativos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho de recibir Distribuciones derivadas de Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá el derecho a asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a: (a) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; (b) solicitar al Representante Común aplase la Asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (c) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico, por cada 25% de tenencia; (d) ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador, por el incumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión; y/o (e) oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las Asambleas de Tenedores. Para mayor información en relación con los derechos de los Tenedores, favor de referirse a la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” del Prospecto.

Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A:

Aproximadamente USD\$[19,276,427.35] Dólares (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[385,528,546.98] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[20.00] Pesos por Dólar). Para mayor información, favor de referirse a la sección “II. LA OFERTA – 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial” del Prospecto.

Régimen Fiscal:

De conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Fideicomiso, mediante Vehículos de Inversión, principalmente realizar actividades consistentes en el arrendamiento de Activos Inmobiliarios, por lo tanto, siempre que al menos 90% de los ingresos de Fideicomiso del ejercicio fiscal de que se trate sean originados por dicha actividad o cualquier otra actividad considerada pasiva incluyendo, entre otros, los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma; el Fideicomiso calificará como un fideicomiso pasivo para efectos fiscales de conformidad con la regla 3.1.15., de la RMF de 2018, según dicha regla pueda ser modificada, modificada y reexpresada o de cualquier forma modificada de tiempo en tiempo. En consecuencia, no se deberán llevar a cabo actividades empresariales mediante el Fideicomiso.

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

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

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

Posibles Adquirentes:

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

de conformidad con la Ley de Asesores de Inversión de 1940 de EE.UU (*U.S. Investment Advisers Act of 1940*), según la misma sea modificada.

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

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

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR:



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

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

NO HAY RECURSO: NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE NO HUBIERE SUFICIENTES RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR DEL FIDEICOMITENTE, DEL FIDUCIARIO, DEL REPRESENTANTE COMÚN, DEL ADMINISTRADOR, DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI DE SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE 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 QUE AQUELLAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.

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

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

VEHÍCULOS PRIVADOS CUYA INFORMACIÓN SEA LIMITADA, INCLUYENDO INFORMACIÓN NO AUDITADA E INFORMACIÓN PÚBLICA ESCAZA. POR LO TANTO, NO HAY CERTEZA ACERCA DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.

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

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

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

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

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

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

LOS RETORNOS PROYECTADOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CIERTAS LIMITACIONES INCLUYENDO LA PROYECCIÓN DE RIESGOS DE MERCADO Y DE RIESGOS ECONÓMICOS. LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS DEPENDERÁN DE, ENTRE OTROS FACTORES, TASAS DE INTERÉS, CONDICIONES DEL MERCADO DE CAPITALES INMOBILIARIO Y EL ESTADO DE MERCADOS DE

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

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

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

La Emisión de Certificados que se describe en este Aviso de Oferta Pública fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los Certificados se encuentran inscritos con el No. 3239-1.80-2021-244 en el Registro Nacional de Valores. Los Certificados a ser emitidos al amparo del prospecto de colocación son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El presente Aviso de Oferta y el Prospecto podrán consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, así como en la página del Fiduciario www.cibanco.com y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación de CNBV 153/10026562/2021 de fecha 31 de mayo de 2021.

Ciudad de México a 31 de mayo de 2021.