

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.*

CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO

PROSPECTO DEFINITIVO



Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

FIDUCIARIO

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577

FIDEICOMITENTE

OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

MONTO TOTAL DE LA OFERTA:

\$2,475,200,000.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100) cada uno, que lleva a cabo HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso que se describe 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".

Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el "Fiduciario").
Fideicomitentes:	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. ("Planigrupo") y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577 ("Co-Inversionista Walton").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. y el Co-Inversionista Walton.
Administrador:	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador").
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles").
Clave de Pizarra:	"PLANICK12".
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles:	24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada Certificado Bursátil.
Monto de la Oferta Pública:	\$2,475,200,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta y cinco millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/306606 (el "Contrato de Fideicomiso") de fecha 14 de mayo de 2012 celebrado entre los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.
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, sin limitación, (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión cuando así lo requiera el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Co-Inversión, que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente párrafo.

Emisión:	3,287 (tres mil doscientos ochenta y siete) días contados a partir de su fecha de emisión (la "Fecha de Emisión"); en el entendido que dicho plazo puede ser extendido de conformidad con el inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	15 de mayo de 2012.
Fecha de Cierre del Libro:	16 de mayo de 2012.
Fecha de la Oferta Pública:	16 de mayo de 2012.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:	17 de mayo de 2012.
Fecha de Emisión:	18 de mayo de 2012.
Fecha de Registro en la BMV:	18 de mayo de 2012.
Fecha de Cruce y Liquidación:	18 de mayo de 2012.
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Vencimiento:	18 de mayo de 2021.
Patrimonio del Fideicomiso:	El patrimonio del Fideicomiso (el " <u>Patrimonio del Fideicomiso</u> ") se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos Derivados de la Emisión; (c) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (d) los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (f) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (g) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (h) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas; (i) 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; 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.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar el valor nominal de los mismos a los Tenedores en ningún tiempo. Al iniciarse la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso llevará a cabo la adjudicación y venta del Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto neto obtenido de la misma a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso, y en el apartado "Desinversión Programada" del Título de los Certificados Bursátiles.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en

2

circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Fuente de pagos:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. (Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3. Contratos y Acuerdos - 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto).

Lugar y Forma de pago del Principal:

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

Recursos Netos de la Emisión:

\$2,475,200,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta y cinco millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad a la que se le deberán restar el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Gastos Relacionados con la Emisión, cuyo monto de conformidad con la Sección II, numeral 4 del presente Prospecto asciende a \$48,711,172.04 (Cuarenta y ocho millones setecientos once mil ciento setenta y dos Pesos 04/100 M.N.), para quedar en un total de \$2,423,925,082.06 (dos mil cuatrocientos veintitrés millones novecientos veinticinco mil ochenta y dos Pesos 98/100 M.N.).

**Depositario:
Régimen Fiscal:**

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

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.

En virtud de la naturaleza de las actividades que realizarán el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, éstos últimos también calificarán como fideicomisos con actividad empresarial para efectos fiscales.

Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarían 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. Ver Apartado "I. Información General" - 3. Factores de Riesgo -Relacionados con la Estructura del Instrumento - (f), así como

Posibles Adquirentes:

Prestador de Servicios:

Representante Común:

Intermediario Colocador:

Co-Líder:

Agente Estructurador:

Apartado "II "La Oferta" - 1. Características de la Oferta - 1.37 "Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles"" y la opinión emitida por Del Valle Torres, S.C., misma que podrá consultarse con mayor detalle en el Anexo "6" del presente Prospecto.

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".

Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V.

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

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

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

Goldman, Sachs & Co.

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 QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. LOS FIDEICOMITENTES, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL CO-LÍDER, EL AGENTE ESTRUCTURADOR, 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 LOS FIDEICOMITENTES, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, AL CO-LÍDER Y/O AL AGENTE ESTRUCTURADOR 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 AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

RIESGOS DE INVERSIÓN.

- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE 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.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE INVERSIÓN DE 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.
- 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.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCERTOS, (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.
- 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.
- EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
- LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES DE DICHOS TENEDORES Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MÁS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL SE ESTIMA DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
- 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.

2

- 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 DETALLAN EN EL APARTADO "I. Información General – 3. Factores de Riesgo" DE ESTE PROSPECTO.
- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- 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.
- 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 "I. Información General – 3. Factores de Riesgo" DE ESTE PROSPECTO.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS 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.

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.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR PLANIGRUPO MANAGEMENT, S. DE R.L. DE C.V. ("PLANIGRUPO"), CON EXCEPCIÓN DE LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A WALTON STREET CAPITAL, L.L.C. Y SUS AFILIADAS ("WALTON STREET"), LA CUAL HA SIDO PREPARADA Y PRESENTADA POR WALTON STREET, PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL Ó DE INVERSIÓN.

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

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

LAS TASAS INTERNAS DE RETORNO PROYECTADAS EN ESTE PROSPECTO EN RELACIÓN CON LOS FONDOS AFILIADOS A WALTON STREET Y SUS AFILIADAS FUERON CALCULADAS UTILIZANDO UN MODELO Y SE BASAN EN SUPUESTOS ESTABLECIDOS POR 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 PUEDAN LIMITAR LA LIQUIDEZ, CUALESQUIERA DE LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y EL MOMENTO Y LA FORMA EN QUE SE LLEVA A CABO LA VENTA, Y LOS NIVELES DE RESERVAS DE LOS FONDOS 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 ESTA PRESENTACIÓN. 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, A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.

LAS TASAS INTERNAS DE RETORNO PROYECTADAS EN ESTE PROSPECTO EN RELACIÓN CON LAS INVERSIONES DE PLANIGRUPO, SU CONTROLADORA O AFILIADAS FUERON CALCULADAS UTILIZANDO UN MODELO Y SE BASAN EN SUPUESTOS ESTABLECIDOS POR PLANIGRUPO, SU CONTROLADORA O AFILIADAS. LOS RETORNOS PROYECTADOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CIERTAS LIMITACIONES INCLUYENDO LA PROYECCIÓN DE RIESGOS DE MERCADO Y DE RIESGOS ECONÓMICOS. LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS DEPENDERÁN DE, ENTRE OTROS FACTORES, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN FUTUROS, EL VALOR DE LOS

ACTIVOS Y LAS CONDICIONES DE MERCADO AL MOMENTO DE REALIZARSE LA DESINVERSIÓN, LAS RESTRICCIONES LEGALES Y CONTRACTUALES SOBRE TRANSFERENCIAS QUE PUEDAN LIMITAR LA LIQUIDEZ, CUALESQUIERA DE LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y EL MOMENTO Y LA FORMA EN QUE SE LLEVA A CABO LA VENTA, Y LOS NIVELES DE RESERVAS DE LOS FONDOS 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 LA PRESENTE. 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, A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.

NI WALTON STREET NI NINGUNO DE SUS MIEMBROS, DIRECTORES, FUNCIONARIOS, EMPLEADOS, AGENTES O AFILIADAS (CADA UNO, UNA "PARTE WALTON") TENDRÁ OBLIGACIÓN O RESPONSABILIDAD ALGUNA, DIRECTA O INDIRECTA, EXPRESA O IMPLÍCITA, EN RELACIÓN CON LAS DECISIONES O ACCIONES LLEVADAS A CABO POR PLANIGRUPO O CUALQUIER OTRA PERSONA FÍSICA O MORAL DE CONFORMIDAD CON O RELACIONADAS CON CUALQUIER DOCUMENTO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO O CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO, CON INDEPENDENCIA DE SI PLANIGRUPO TOMA EN CONSIDERACIÓN CUALQUIER RECOMENDACIÓN DADA POR CUALQUIER PARTE WALTON AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN O AL REALIZAR CUALQUIER ACCIÓN. EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, LA AFILIADA DE WALTON STREET QUE SEA CO-INVERSIONISTA EN EL FIDEICOMISO (EL "CO-INVERSIONISTA WALTON"), EL ADMINISTRADOR DEL FONDO MEXICANO WALTON, LA AFILIADA DE WALTON STREET QUE ACTUA COMO PRESTADOR DE SERVICIOS DE PLANIGRUPO (EL "PRESTADOR DE SERVICIOS WALTON") Y CADA UNA DE SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS Y CUALQUIERA DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO NOMBRADOS POR EL CO-INVERSIONISTA WALTON ACTUARÁN ÚNICAMENTE EN RAZÓN DE LOS MEJORES INTERESES DEL CO-INVERSIONISTA WALTON, EL FONDO MEXICANO WALTON (Y SUS SOCIOS), EL ADMINISTRADOR DEL FONDO MEXICANO WALTON Y/O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS Y NO TENDRÁN OBLIGACIÓN, DEBER O RESPONSABILIDAD ALGUNA, DIRECTA O INDIRECTA, EXPRESA O IMPLÍCITA, RESPECTO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN PLANIGRUPO O CUALQUIER OTRA PERSONA FÍSICA O MORAL.

LOS ACTIVOS ADMINISTRADOS POR PLANIGRUPO EN LA FECHA DEL PRESENTE, SON ACTIVOS QUE NO FORMARÁN PARTE DEL FIDEICOMISO, Y LOS PROYECTOS A SER PROPUESTOS AL COMITÉ DE INVERSIÓN DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN PODRÁN VARIAR EN TAMAÑO, UBICACIÓN, TIENDA ANCLA, MONTO DE INVERSIÓN Y RENDIMIENTO, Y POR LO TANTO LOS ACTIVOS ADMINISTRADOS POR PLANIGRUPO A PARTIR DE ESTA FECHA ÚNICAMENTE DEBERÁN CONSIDERARSE COMO REFERENCIA AL DESEMPEÑO DE ACTIVOS ADMINISTRADOS POR PLANIGRUPO AL DÍA DE HOY.

PLANIGRUPO ADVIERTE A LOS INVERSIONISTAS QUE DEBEN EVALUAR CUIDADOSAMENTE LOS RIESGOS QUE INVOLUCRA EL INVERTIR EN LOS MERCADOS INMOBILIARIOS.

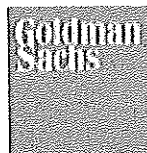
Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

AGENTE ESTRUCTURADOR



Goldman, Sachs & Co

CO-LÍDER



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

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 0173-1.80-2012-016 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV").

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

Este Prospecto también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx así como en la página del Administrador www.planigrupo.com.mx, y del Fiduciario www.hsbc.com.mx y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación CNBV 153/8428/2012 de fecha 11 de mayo de 2012.

México, D.F. a 18 de mayo de 2012.

2

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1. Glosario de Términos y Definiciones	1
2. Resumen Ejecutivo	16
3. Factores de Riesgo	37
3.1 Relacionados con la situación económica y política de México.....	37
3.2 Relacionados con la industria inmobiliaria	38
3.3 Relacionados al Contrato de Co-Inversión	41
3.4 Relacionados con el Administrador	42
3.5 Relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones	44
3.6 Relacionados con los Vehículos de Inversión.....	49
3.7 Relacionados con la estructura del instrumento.....	50
3.8 Estimaciones y Riesgos Asociados	54
4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.....	56
5. Documentos de Carácter Público	57
II. LA OFERTA	58
1. Características de la Oferta.....	58
1.1 Emisor.....	58
1.2 Fideicomitentes.....	58
1.3 Fideicomisarios en Primer Lugar	58
1.5 Administrador	58
1.6 Tipo de Instrumento	58
1.7 Clave de Pizarra	58
1.8 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.....	58
1.9 Número de Certificados Bursátiles.....	58
1.10 Denominación.....	58
1.11 Precio de Colocación.....	58
1.12 Monto de la Oferta Pública	58
1.13 Acto Constitutivo.....	58
1.14 Fines del Fideicomiso	59
1.15 Patrimonio del Fideicomiso	59
1.16 Plazo de Vigencia de la Emisión.....	59
1.17 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	59
1.18 Fecha de la Oferta Pública	59
1.19 Fecha de Cierre de Libro.....	59
1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos	59
1.21 Fecha de Emisión	59
1.22 Fecha de Registro en la BMV	60
1.23 Fecha de Liquidación.....	60
1.24 Mecanismo de la Oferta	60
1.25 Fecha de Vencimiento.....	60
1.26 Lugar y Forma de Pago.....	60
1.27 Recursos Netos de la Oferta Pública:	60
1.28 Derechos que confieren a los Tenedores:	60
1.29 Fuente de Pago	61
1.30 Garantía	61
1.31 Distribuciones	61
1.32 Asambleas de Tenedores	62
1.33 Depositario	62
1.34 Representante Común	62

2

1.35 Remoción del Representante Común	62
1.36 Posibles Adquirentes	62
1.37 Régimen Fiscal	62
1.38 Prestador de Servicios	74
1.39 Intermediario Colocador	75
1.40 Agente Estructurador	75
1.41 Autorización CNBV	75
2. Destino de los Fondos	76
3. Plan de Distribución	77
4. Gastos Relacionados con la Emisión	79
5. Funciones del Representante Común	80
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante	82
III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	83
1. Descripción General	83
2. Patrimonio del Fideicomiso	100
2.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos	100
2.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos	100
3. Contratos y Acuerdos	103
3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso	103
3.2. Extracto del Contrato de Administración	137
3.3. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	143
4. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones	144
5. Criterios Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores	159
6. Auditor Externo y Valuador Independiente	160
7. Fideicomitente	161
8. Deudores relevantes	163
9. El Administrador	164
10. Otros terceros obligados con el Fiduciario	165
11. Ciertas Consideraciones Aplicables a Inversionistas en Planes de ERISA, Gubernamentales u otros en los Estados Unidos de América	166
IV. PLANIGRUPO	170
1. Historia y desarrollo del Administrador	170
2. Constructora Planigrupo	171
3. Descripción del negocio	184
3.1 Actividades principales	184
3.2 Canales de distribución	184
3.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos	184
3.4 Clientes principales	184
3.5 Legislación aplicable y situación tributaria	184
3.6 Recursos Humanos	184
3.7 Desempeño Ambiental	184
3.8 Estructura Corporativa	184
3.9 Información de mercado	185
3.10 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje	185
3.11 Partes Sociales Representativas del Capital Social	185
3.12 Dividendos	185
4. Administradores	187
l. Estatutos Sociales	190
l. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	192
IV.B. EL CO-INVERSIONISTA WALTON	193
1. Historia y desarrollo del Co-Inversionista Walton	193
2. Descripción del negocio	193
3. Administradores	194

I. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	195
V. WALTON	196
VI. PERSONAS RESPONSABLES	208
ANEXO 1 Opinión legal.....	216
ANEXO 2 Título que ampara la emisión	217
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso	218
ANEXO 4 Anexo W: Formato de manifestación del conocimiento de las características de los Certificados	219
ANEXO 5 Ejemplo Teórico de Distribuciones	221
ANEXO 6 Opinión Fiscal	222
ANEXO 7 Informes elaborados por Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C.	223
ANEXO 8 Informes elaborados por KPMG Cárdenas Dosal S.C.....	224

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 los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Intermediario Colocador y por el Agente Estructurador.”

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

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

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

"Afilada" significa (i) respecto de Personas (distintas al Co-Inversionista Walton) que no son personas físicas, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeto al Control común con, la Persona relevante; (ii) respecto al Co-Inversionista Walton, cualquier Persona que directa o indirectamente a través de una o más intermediarias es Controlada por Walton Street Capital, LLC y (iii) respecto de Personas que son personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier pariente ascendiente o descendiente, directo o indirecto, incluyendo padres, abuelos, tutores, hijos, hermanos, nietos y parientes hasta el cuarto grado de dicha persona.

"Agente Estructurador" significa Goldman, Sachs & Co.

"Aportación Inicial" significa la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) transferida por el Fideicomitente y el Co-Inversionista Walton al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Asesores Independientes" significa los asesores independientes que contrate el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquellas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requiera de su asesoría y experiencia.

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

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

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

"Centro Comercial" significa (a) un desarrollo inmobiliario de uso comercial que albergue locales comerciales para renta, (b) un desarrollo inmobiliario de uso mixto en el que por lo menos el 51% (cincuenta y un por

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

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

"Certificados Bursátiles" significa los certificados bursátiles fiduciarios no amortizables emitidos por el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y de conformidad con la Ley Aplicable.

"Circular Única" significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas el 7 de octubre de 2003, el 6 de septiembre de 2004, el 22 de septiembre de 2006, el 19 de septiembre de 2008, el 27 de enero de 2009, el 22 de julio de 2009 y el 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio y 31 de agosto de 2011.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Código" significa el *U.S. Internal Revenue Code of 1986* de los Estados Unidos de América, según sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

"Co-Inversionista Tercero" significa la Persona a la cual el Administrador podrá, a su entera discreción y con la aprobación previa del Comité de Inversión, podrá otorgar una oportunidad de co-invertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten, siempre y cuando dicha Persona sea aprobada por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

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

"Comisión por Administración" significa una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido; en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

"Comité de Inversión" significa el comité de inversión constituido conforme al Contrato de Co-Inversión.

"Comité Técnico" significa el comité técnico que será constituido conforme a lo establecido en el Artículo 80 de la LIC y sujeto a los términos de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Compromiso del Co-Inversionista Walton" significa el compromiso del Co-Inversionista Walton de mantener, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al monto que resulte menor entre (i) el equivalente en Pesos de EU\$28,000,000.00 (veintiocho millones de Dólares), calculados al tipo de cambio vigente publicado en el Diario Oficial de la

Federación en la Fecha de Emisión, o (ii) el 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en la Fecha de Emisión de conformidad con la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Compromiso del Fideicomitente Inicial" significa el compromiso del Fideicomitente para mantener, directa o indirectamente, una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Total Comprometido en la Fecha de Emisión de conformidad con la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Compromiso del Fideicomitente Incrementado" significa que en cualquier momento durante los 6 (seis) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Fideicomitente podrá, a su discreción, incrementar el Compromiso del Fideicomitente Inicial hasta un 20% (veinte por ciento) del Monto Total Comprometido, mediante notificación por escrito al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores, de conformidad con la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Condiciones de Reinversión" significa (i) que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 70% (setenta por ciento) o más del Monto Destinado a Inversiones, y (ii) que el Comité Técnico haya aprobado la Reinversión propuesta en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

"Constructora Planigrupo" significa Constructora Planigrupo, S.A. de C.V.

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

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/306606, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

"Contrato de Administración" significa el Contrato de Administración de fecha 14 de mayo de 2012 celebrado entre Planigrupo, como administrador, y el Fiduciario, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

"Contrato de Co-Inversión" significa el contrato de co-inversión a ser celebrado entre el Co-Inversionista Walton, Planigrupo y el Fiduciario, actuando a través del Administrador, el cual establecerá los términos y condiciones conforme a los cuales dichas partes invertirán en Inversiones.

"Contrato de Colocación" significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación y oferta pública de los Certificados Bursátiles.

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

"Control" (incluyendo los términos "controlando", "controlado por" y "sujeto al control común con") significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Daños" 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Dólares", "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.

"ERISA" significa el *U.S. Employee Retirement Income Security Act of 1974* de los Estados Unidos de América, según sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

"Evento de Desinversión" significa cualquiera de los siguientes eventos:

(i) que el Fideicomiso entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso, y que el proceso respectivo no sea desechado

dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso; o

(ii) que el Comité de Inversión determine que ocurrió un cambio de ley que afecte de manera significativa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"Evento de Funcionarios Clave Walton" significa que en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Walton incumplan con su obligación de dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable a los negocios del Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3(b) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

(i) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador incurran en actos con negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración que no hayan sido subsanados dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la existencia de dicho acto, y que cada acto resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o

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

(iii) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare la insolvencia o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso; o

(iv) que cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial en primera instancia, y que dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que se declare su culpabilidad, (1) el Funcionario Clave del Administrador de que se trate no haya sido sustituido conforme a los términos de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, y (2) el Administrador haya restituido al Fideicomiso cualquier pérdida derivada de dicho delito patrimonial, en su caso; o

(v) que 2 (dos) o más Funcionarios Clave del Administrador sean removidos o se separen de sus cargos, sin que sean sustituidos conforme a lo previsto en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso; o

(vi) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador no cumplan con la obligación de exclusividad prevista por la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso; o

(vii) que Planigrupo incumpla con su obligación de realizar cualquier Inversión conforme a su Compromiso del Fideicomitente en los términos establecidos en la Cláusula 7.3, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la Fecha de Inversión

respectiva; en el entendido, que dicho incumplimiento podrá ser subsanado por el Co-Inversionista Walton de conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión;

(viii) que cualquiera de las declaraciones de Planigrupo contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión resulten ser falsas o inexactas en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia; o

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

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

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

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

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

(iii) que la declaración del Co-Inversionista Walton contenida en el inciso (e) de la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso resulte ser falsa o inexacta en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia; o

(iv) que Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V., directa o indirectamente, deje de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de, Walton Street Capital, LLC, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios; o

(v) que el Co-Inversionista Walton incumpla con su obligación contenida en el inciso (b) de la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Desembolso" significa la fecha en la que se deber realizar el Desembolso Requerido conforme a lo establecido en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

"Fideicomisarios en Segundo Lugar" significa la referencia conjunta a Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. y al Co-Inversionista Walton en su carácter de fideicomisarios en segundo lugar conforme al Contrato de Fideicomiso.

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

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

"Fideicomitente" significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.

"Fideicomitentes" significa la referencia conjunta a Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. y al Co-Inversionista Walton, en su carácter de fideicomitentes conforme al Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario" significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

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

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

"Funcionarios Clave del Administrador" significa, inicialmente, los señores Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamin Asher Bross Umann, en el entendido que dichos Funcionarios Clave del Administrador iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto por el Contrato de Fideicomiso y por el Contrato de Administración, en cuyo caso se entenderá por Funcionarios Clave del Administrador a los miembros iniciales que se mantengan y a los miembros sustitutos (resultado de una o varias sustituciones) del equipo de profesionales del Administrador.

"Funcionarios Clave Walton" significa Sandor Valner, Federico Martín del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Gastos de Emisión" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles y la constitución del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del

Fiduciario, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo, el Valuador Independiente y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados Bursátiles, (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la emisión de los Certificados Bursátiles, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y al Agente Estructurador, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Prestador de Servicios (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador o al Agente Estructurador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados Bursátiles, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

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

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, al Administrador y al Prestador de Servicios en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador o por el Prestador de Servicios en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador y al Prestador de Servicios conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y remplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados Bursátiles y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, y (xiii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del

Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

"Impuestos" significa cualesquiera impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba realizar el Fideicomiso.

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

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

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

"Inversiones" significa 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 Centros Comerciales en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de Centros Comerciales en México (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").

"Inversiones Permitidas" significa las inversiones que el Fiduciario deberá realizar con las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones del Administrador (previa aprobación del Comité de Inversión), y en los términos de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Inversionista de Plan de Beneficios" significa cualquier inversionista que se encuentre sujeto a las disposiciones que confieren deberes fiduciarios contenidas en ERISA o en las reglas para operaciones prohibidas incluidas en la Sección 4975 del Código.

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

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

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

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

"Límites de Apalancamiento" significa los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión al momento de endeudarse, conforme a lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

"Monto Distribuible" significa el monto depositado en la Cuenta de Distribuciones que será distribuido a los Tenedores; en el entendido, que dicho Monto Distribuible deberá ser aprobado por el Comité de Inversión y en ningún caso podrá ser inferior a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos 00/100); 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.

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

"Monto Total Comprometido" significa el monto total que resulte de sumar (a) el Monto Destinado a Inversiones en la Fecha de Emisión más (b) el Compromiso del Co-Inversionista Walton más (c) el Compromiso del Fideicomitente.

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

"Monto Total Requerido" significa el monto total del Desembolso Requerido.

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

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

"Operación con Partes Relacionadas" significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Co-Inversionista Walton o una Parte Relacionada del Fideicomitente, por el otro.

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

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

"Patrimonio del Fideicomiso" significa todos los activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Periodo de Exclusividad" significa el periodo a partir de la Fecha de Emisión y hasta lo que suceda primero entre (a) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, y (b) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

"Periodo de Inversión" significa el periodo de inversión del Fideicomiso que será de 3 (tres) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse previa aprobación del Comité de Inversión, y posteriormente de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año cada uno.

"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 el Administrador, el Prestador de Servicios, los Fideicomitentes y sus respectivas afiliadas, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, y los miembros del Comité Técnico, y los miembros del Comité de Inversión en cuanto a que no serán responsables ante el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 20.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Persona Indemnizada" significa el Administrador, el Prestador de Servicios, los Fideicomitentes y sus respectivas afiliadas, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, y los miembros del Comité Técnico, y los miembros del Comité de Inversión, cuando sean indemnizadas conforme a lo establecido en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

"Planigrupo" significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.

"Porcentaje de Participación" significa, los montos que cada una de las partes del Contrato de Fideicomiso tiene que invertir (ya sea como deuda o capital) en el porcentaje de las Inversiones que se realicen conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-Inversión que no sean realizadas por un Vehículo Paralelo y/o un Co-Inversionista Tercero, equivalentes a los siguientes porcentajes (a) el Fiduciario deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Monto Destinado a Inversiones entre (ii) el Monto Total Comprometido; (b) el Fideicomitente deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Compromiso del Fideicomitente entre (ii) el Monto Total Comprometido; y (c) el Co-Inversionista Walton deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Compromiso del Co-Inversionista Walton entre (ii) el Monto Total Comprometido.

"Presidente" significa la persona que sea designada por los miembros del Comité Técnico que tengan derecho a votar en cierta sesión del Comité Técnico para fungir como Presidente de dicha sesión.

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

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

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

"Regla 1.4.4.3." significa la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de junio de 2010, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

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

"Rendimiento Anual Compuesto" significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, calculada trimestralmente al final de cada trimestre, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido sea equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones a los Tenedores llevadas a cabo por el Fideicomiso, calculada en Pesos y tomando en consideración (a) las fechas en las que las Inversiones respectivas fueron realizadas por el Fiduciario, y (b) las fechas en las que el Fiduciario realizó las Distribuciones correspondientes, calculado como si cada Tenedor fuera un Tenedor desde la Fecha de Emisión; en el entendido, que para efectos de calcular el Rendimiento Anual Compuesto, se considerará como si el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única (o cualquier impuesto que los sustituya) pagado en relación con las Inversiones respectivas o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor hubiere sido distribuido a los Tenedores conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Reporte Anual" significa el reporte anual que el Administrador deberá preparar de conformidad con la Circular Única.

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

"Reserva para Gastos de Asesoría" significa la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) que el Administrador instruirá al Fiduciario que segregue de los Recursos Netos de Emisión en la Cuenta General para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"Secretario" significa la persona que sea designada por los miembros del Comité Técnico para fungir como Secretario de dicha sesión; en el entendido, que la Persona designada podrá no ser miembro del Comité Técnico.

"Sesión Inicial" significa la sesión que deberá celebrar el Comité Técnico dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador designe a los miembros iniciales del Comité Técnico, de conformidad con lo establecido en el inciso (n) de la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso.

"Solicitud de Desembolso" significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario (con copia para el Representante Común), con por lo menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera hacer un Desembolso Requerido conforme a lo establecido en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Solicitud de Inversión" significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario (con copia para el Representante Común), con por lo menos 20 (veinte) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera hacer una Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Tenedores" significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.

"Título" significa el título global que documenta los Certificados Bursátiles.

"Valor del Patrimonio del Fideicomiso" significa (i)(a) el valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de los Vehículos de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dichos avalúos o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los Desembolsos Requeridos); más (c) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no estén incluidos en los activos descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, pero excluyendo los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión de los que el Fideicomiso sea titular; menos, (ii) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Fideicomiso.

"Valor del Vehículo de Inversión" significa (i)(a) el valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de un Vehículo de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dicho avalúo o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) el valor en libros de cualesquiera

otros activos que formen parte del patrimonio del Vehículo de Inversión; menos, (ii) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Vehículo de Inversión.

"Valuador Independiente" significa el valuador independiente que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones por escrito del Administrador para llevar la valuación de los Certificados Bursátiles.

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

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

"Vehículo Paralelo" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso.

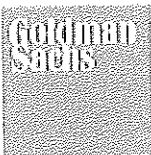
"Walton" significa la referencia conjunta a Walton Street Capital, al Fondo Mexicano Walton, al Administrador del Fondo Mexicano Walton, y a cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas.

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:

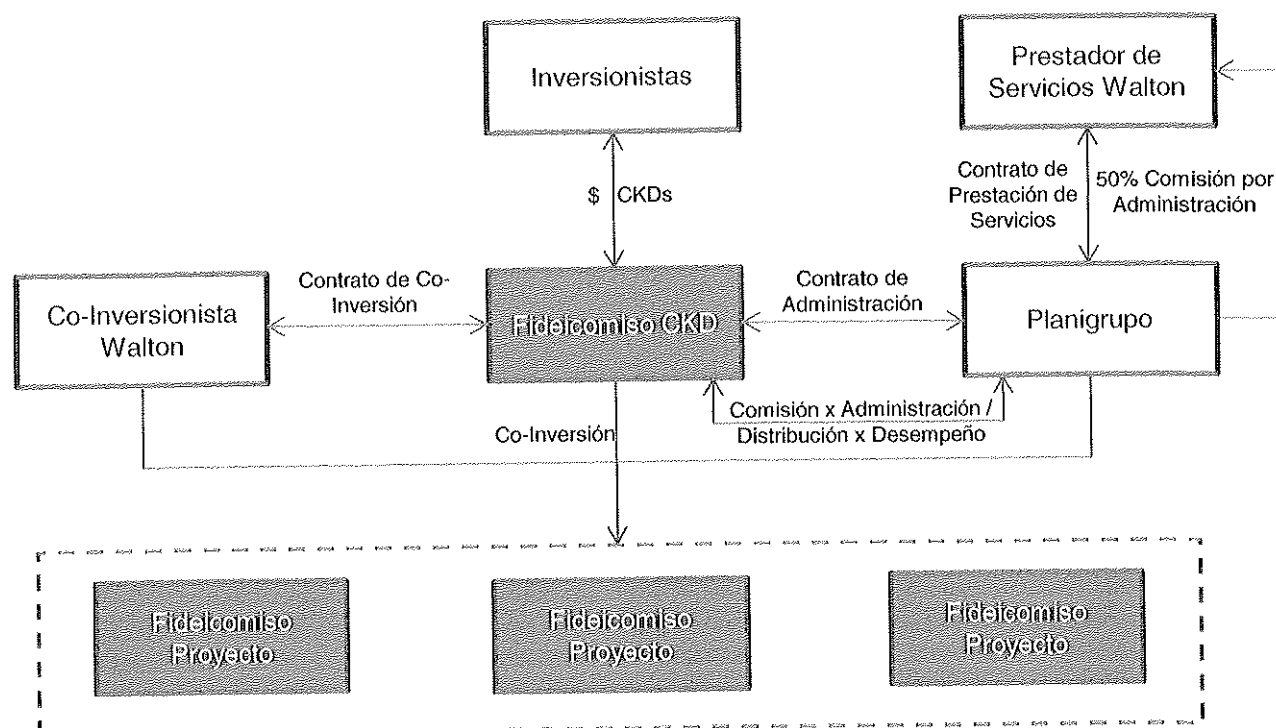
Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577. HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar Fiduciario
	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Goldman, Sachs & Co.	Agente Estructurador
	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 Centros Comerciales en México.

Representación Gráfica de Estructura

A continuación se presenta una descripción esquemática de la secuencia para la emisión de los Certificados:



Fuente: Planigrupo

La Co-Inversión

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

Vehículos de Inversión, salvo que expresamente se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Co-Inversión.

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

Compromiso del Co-Inversionista Walton y de Planigrupo

Conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, el Co-Inversionista Walton se obliga a co-invertir, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, con el Fideicomiso una cantidad equivalente al monto que resulte menor entre (i) el equivalente en Pesos de EU\$28,000,000.00 (veintiocho millones de Dólares), calculados al tipo de cambio vigente publicado en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha de Emisión en la Fecha de Emisión, o (ii) el 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en la Fecha de Emisión.

Asimismo, Planigrupo se obliga a mantener una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Total Comprometido

Calendario de Inversión y Desinversión

Calendario de Inversión.

El objetivo del Fideicomiso será invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse previa aprobación del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

La velocidad y monto a invertir dependerá del tipo de operación, conocimiento del mercado y circunstancias del momento, lo cual será medido por el Administrador. Diversos factores pueden influir el tiempo de las Inversiones, incluyendo (i) el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y otras que puedan impactar la Inversión, y (iv) las demás consideraciones que el Administrador considere al momento de evaluar una posible Inversión.

No es posible asegurar que el Administrador logrará invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones.

Calendario de Desinversión.

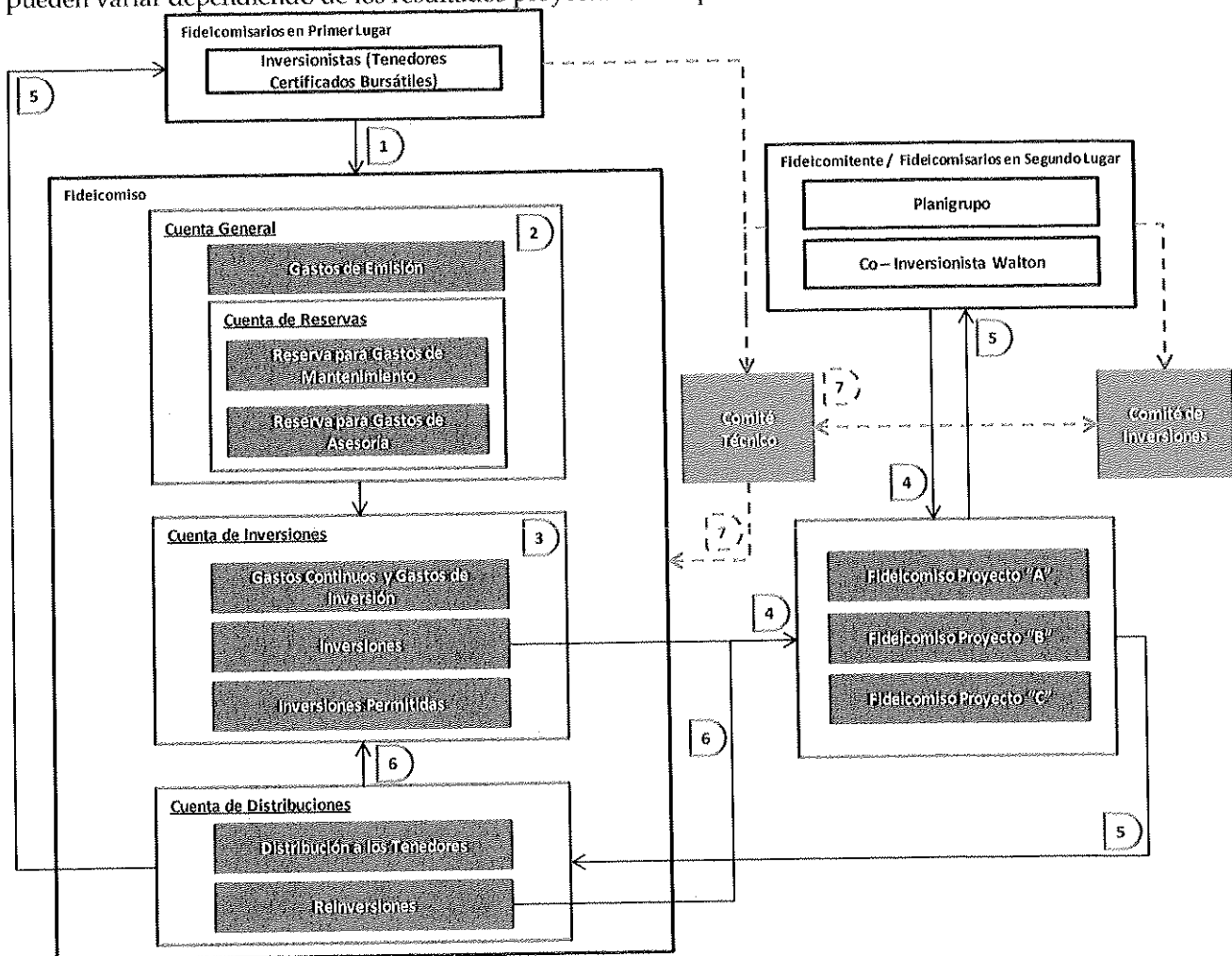
El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de acuerdo al siguiente calendario de Desinversiones. A pesar del calendario de Desinversiones, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinvieran las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

<u>Año</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 al 7	0%
7 al 9	100%

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones dentro de los periodos descritos en el calendario de Desinversiones. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado "1. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — 3.2(f) Los activos inmobiliarios no son líquidos" de este Prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para desinvertir las Inversiones dentro de los plazos aquí establecidos.

Retornos

Se estima que las Inversiones que realice el Fideicomiso alcanzarán, en su conjunto, una tasa interna bruta de retorno, antes de pagar Distribuciones por Desempeño, aproximada de entre 16% y 20% misma que será calculada en Pesos. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que los rendimientos descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar dependiendo de los resultados proyectados o esperados.



Fuente: Planigrupo

- 1) El Fiduciario recibirá los Recursos Derivados de la Emisión y los Tenedores los Certificados Bursátiles Fiduciarios del CKD, el Fiduciario deberá abrir mantener las siguientes cuentas durante la vigencia

2

del CKD. a) Cuenta General, b) Cuenta de Reservas, c) Cuenta de Inversiones, d) Cuenta de Reinversión, e) Cuenta de Distribuciones.

- 2) El Fiduciario mantendrá en la Cuenta General, los Recursos Derivados de la Emisión y deberá pagar en la Fecha de Emisión los Gastos de Emisión al igual que deberá constituir la Cuenta de Reservas, la cuál incluye la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría.
- 3) Una vez pagados los Gastos de Emisión y constituida la Reserva para Gastos, se tendrán los Desembolsos Requeridos en la Cuenta de Inversiones para pagar los Gastos Continuos y Gastos de Inversión que consideran todos los gastos relacionados con cualquier Inversión entre ellos la comisión del Administrador.
- 4) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará las Inversiones a través de nuevos vehículos o Fideicomisos a nivel proyecto para destinar los recursos al desarrollo de centros comerciales.
- 5) El Fiduciario recibirá los pagos por concepto de Desinversiones y Rendimientos los flujos recibidos de los diferentes Fideicomisos a nivel proyecto que ingresarán a la Cuenta de Distribuciones, estos se podrán destinar conforme al contrato de Fideicomiso a realizar Reinversiones y pagos de gastos o a la Cuenta de Distribución a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- 6) De la Cuenta de Distribuciones se destinarán recursos para realizar Reinversiones o Pagos de la Cuenta de Distribuciones de acuerdo a la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso.
- 7) El Comité de Inversión es el encargado de Asesorar al administrador y aprobar el 100% de las propuestas de inversión, aunque requieran aprobaciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, está conformado por 2 miembros del Co – Inversionista Walton y 2 de Planigrupo.
El Comité Técnico es el encargado de aprobar las inversiones que sumen entre el 5% y 20% del Patrimonio del Fideicomiso, entre otras actividades listadas en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico está integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes. Los Tenedores que tengan una participación igual o mayor al 10% de los Certificados Bursátiles del CKD podrán designar un miembro del Comité Técnico.

Exclusividad

(a) Exclusividad de Planigrupo. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos y/o los Co-Inversionistas Terceros con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto (el "Periodo de Exclusividad"), ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas (incluyendo a Constructora Planigrupo, S.A. de C.V.) podrán invertir en, desarrollar, construir o administrar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de administración a Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México siempre y cuando dichos Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio

no compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso. Se entenderá que un Centro Anclado por Tiendas de Autoservicio compite con un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados dentro de un mismo Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (a) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por el Co-Inversionista Walton), (y) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes) o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; (3) inmuebles que sean propiedad de, se encuentren en proceso de desarrollo por, o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(b) Exclusividad de Walton. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso y durante el Periodo de Exclusividad, conforme al Contrato de Co-Inversión ni el Co-Inversionista Walton, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, podrán (i) realizar aquellas Inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Inversión por los miembros de dicho Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton; en el entendido, que si una Inversión que ha sido aprobada por el Comité de Inversión es rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, el Co-Inversionista Walton y cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias podrá llevar a cabo dicha Inversión por su cuenta, (ii) invertir en Centros Comerciales que compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso; en el entendido, que se entenderá que un Centro Comercial compite con un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados en un Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes, y (iii) invertir en Centros Comerciales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto de Planigrupo. Adicionalmente, conforme al Contrato de Co-Inversión, el Co-Inversionista Walton se obliga a someter cualquier oportunidad de una Inversión que cumpla con los Lineamientos de Inversión a la consideración del Comité de Inversión siempre y cuando no exista un compromiso previamente existente para que dicha Inversión sea desarrollada o administrada por un tercero distinto a Planigrupo. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Planigrupo), (y) el Comité Técnico, o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; (3) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(c) Comprobación de Excepciones. De conformidad con lo establecido en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en los incisos (a) y (b) anteriores.

El Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V. El grupo corporativo al que pertenece el Administrador es una empresa con más 34 años de experiencia en el desarrollo, construcción y administración de centros comerciales a nivel nacional. Dicho grupo se ha especializado en el desarrollo de centros comerciales principalmente anclados por supermercados. En los últimos 30 años, ha participado en el desarrollo de más de 46 centros comerciales con más de 1,240,000 m² (un millón doscientos cuarenta mil metros cuadrados) que representan más de 2,700 locales comerciales, desarrollados a lo largo del territorio nacional. De éstos, 18 fueron desarrollados de manera exclusiva para la cadena de supermercados conocida comercialmente como H-E-B.

Adicionalmente, a octubre de 2011 administraba 21 centros comerciales que representan más de 500,000 m² de área rentable, ubicados a lo largo del territorio nacional, los cuales han sido desarrollados a través de esquemas de inversión conjunta con fondos de capital privado enfocados al sector inmobiliario como son: Kimco Realty Corporation, AREA (Apollo Real Estate), LaSalle Investments, GE Capital, Walton Street Capital y empresas nacionales como Grupo SADASI, en la mayoría de los casos por medio de vehículos de inversión establecidos para dichos fines.

Dicho grupo corporativo se encuentra verticalmente integrado a través de sus 5 áreas de operación: Desarrollo, Diseño, Construcción, Arrendamiento y Administración de centros comerciales.

Se desarrollan tres formatos de centros comerciales:

- Macro Plazas;
- Plazas Bellas; y
- Plazas Real.

Macro Plaza: Anclada por una tienda de autoservicio o supermercado con una superficie mayor de 10,000 metros cuadrados y un complejo de salas de cines. Este producto generalmente está destinado a un formato de negocio como Walmart Supercenter® y Chedraui®. Este formato de centro comercial cuenta, además de las anclas, con más de 100 locales y entre 3 y 6 sub-anclas. La extensión del terreno que se ocupa para estos proyectos es superior a los 100,000 metros cuadrados. Por su tamaño estas plazas son multiregionales o regionales.

Plaza Bella: Este formato cuenta con las tiendas que típicamente atienden a los estratos económicos más populares y tienden a cubrir a un mercado más local que las Macro Plazas. Generalmente cuentan con un ancla tipo Bodega Aurrerá® o Mi Tienda del Ahorro®, y pueden estar acompañadas de un complejo de salas de cines. Este formato de centro comercial cuenta, además del ancla, con un número de entre 40 y 60 locales y entre 2 y 3 sub-anclas. La extensión de terreno para este formato generalmente es de entre 30,000 metros cuadrados y 55,000 metros cuadrados.

Plaza Real: Este formato se generó para aquellos centros comerciales anclados por tiendas de autoservicios que atienden a los estratos socioeconómicos medios y altos. Se anclan con tiendas de supermercado H-E-B y generalmente se acompañan de un complejo de salas de cines. Este formato de centro comercial cuenta con un número de locales de entre 60 y 100 locales y se pueden encontrar por lo menos 2 sub-anclas. La extensión del terreno para este formato generalmente es de entre 30,000 metros cuadrados y 70,000 metros cuadrados.

Prestación de Servicios de Administración de Activos

El Administrador celebrará el Contrato de Prestación de Servicios con el Prestador de Servicios conforme al cual el Prestador de Servicios asesorará al Administrador en relación con todos los aspectos operativos del

Fideicomiso y las Inversiones, incluyendo mantenimiento, financiamiento, operación, supervisión, administración, aseguramiento y cobertura. Como contraprestación por dicha asesoría, el Administrador pagará al Prestador de Servicios un monto equivalente al resultado de sumar (a) el 50% (cincuenta por ciento) del resultado de (i) la Comisión por Administración bruta pagadera al Administrador por parte del Fideicomiso, menos (ii) cualesquier excedente entre los gastos incurridos por el Administrador y los gastos incurridos por el Prestador de Servicios, más (iii) cualesquier excedente entre los gastos incurridos por el Prestador de Servicios y los gastos incurridos por el Administrador, según se describe en el Contrato de Prestación de Servicios.

Las obligaciones del Prestador de Servicios conforme al Contrato de Prestación de Servicios estarán limitadas única y exclusivamente a la prestación de los servicios contemplados en el mismo, y el Prestador de Servicios no asume cualquier otra obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto de cualquier otra Persona o por cualquier asunto distinto a aquellos expresamente establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios. El Contrato de Prestación de Servicios establece expresamente que el Administrador deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo al Prestador de Servicios y a sus afiliadas, y a sus respectivos socios, administradores, miembros, accionistas, directores, funcionarios, socios, administradores, empleados, agentes, asesores y apoderados, de cualquier denuncia, demanda, responsabilidad, costo, gasto, daños, perjuicios, procedimiento o acciones de cualquier naturaleza, conocidas o por conocerse, determinadas o a ser determinadas, existentes o que puedan existir o en las que puedan incurrir cualesquiera de ellos derivados de, o en relación con, cualquier decisión o acciones tomadas por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión.

Comisión por Administración

El Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido; en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

Agente Estructurador

Planigrupo ha contratado los servicios del Agente Estructurador para colaborar con la estructuración y diseño de la operación que se describe en el presente Prospecto. Por la prestación de dichos servicios, el Agente Estructurador tendrá el derecho a recibir una comisión equivalente al 0.375% del producto de la emisión, la cual será pagada por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como parte de los Gastos de Emisión.

Órganos de Gobierno

Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.

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

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

(ii) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el

Representante Común. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

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

(iv) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en Emisnet, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(vi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores.

(vii) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval, y el listado que al efecto expida la institución correspondiente respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder, firmada ante 2 (dos) testigos.

(viii) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

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

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

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

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

(c) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

(f) Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xii) discutir y, en su caso, aprobar operaciones con personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador y del Co-Inversionista Walton, o bien que representen un conflicto de interés, siempre que las mismas hayan sido previamente aprobadas por el Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida respecto de (1) préstamos o financiamientos otorgados por el Fiduciario a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, (2) Inversiones que realice el Fideicomiso con cualquier fondo paralelo y/o Co-Inversionistas Terceros en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, y (3) Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y

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

(h) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada deberán estar representados en la misma cuando menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. Salvo que el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de cuando menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(i) Asamblea Inicial. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión, 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) en términos de lo que establece la Cláusula 4.2 (c) del Contrato de Fideicomiso o, en su defecto, renunciarán a dicho derecho y (ii) los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

Comité Técnico.

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

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico se integrará por las personas físicas que se listan en el Anexo "D" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que sean designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que de conformidad con el Contrato de Co-Inversión, el Comité de Inversión ha aprobado a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador conforme al presente inciso (b).

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y sus respectivos suplentes mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores son propietarios. 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.

(ii) Las 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 otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

(iii) El derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (c) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores 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 (y a sus respectivos suplentes) del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior) mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes; y en el entendido, además, que de conformidad con el Contrato de Co-Inversión, el Comité de Inversión deberá aprobar a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador conforme al presente inciso (d).

(e) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles.

(i) Sesiones. Con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a cada sesión del Comité

Técnico, los Tenedores que hayan designado a un miembro del Comité Técnico deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común el listado de Tenedores, que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que si dichos Tenedores no entregan dicho listado de Tenedores en los términos aquí establecidos, el miembro designado por dichos Tenedores (y sus respectivos suplentes) será removido como miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho a voto; y en el entendido, además, que con respecto a la Sesión Inicial únicamente, para cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente numeral (i) los Tenedores que hayan designado a un miembro del Comité Técnico deberán además entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. La convocatoria para cada sesión del Comité Técnico deberá contener una transcripción de la obligación de los Tenedores contenida en el presente inciso (e)(i).

(ii) Remoción. En el supuesto de que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan designado miembros del Comité Técnico dejen de ser propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, dichos Tenedores deberán notificar dicha circunstancia por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y los miembros del Comité Técnico designados por dichos Tenedores (y sus respectivos suplentes) serán y se considerarán automáticamente removidos del Comité Técnico sin mayor formalidad.

(f) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrá un plazo indefinido y podrá ser revocado, o dichos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrán ser 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 propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/ los suplentes que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes.

(h) Contraprestación.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento por el Administrador de los miembros del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, aquellos que sean designados como Miembros Independientes) es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de miembros del Comité Técnico

por los Tenedores es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo, salvo que dichos Tenedores expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones será cubierta exclusivamente por los Tenedores que los hayan designado.

(i) Información Confidencial. Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. Como requisito para formar parte del Comité Técnico, los miembros del mismo nombrados por el Administrador en cualquier momento que no califiquen como Personas Independientes y no sean nombrados como Miembros Independientes deberán, además de contar con la aprobación previa del Comité de Inversión conforme a los términos de la Cláusula 4.2, celebrar un convenio de voto con el Fiduciario y el Co-Inversionista Walton en virtud del cual se obligarán a ejercer su voto en todas las sesiones del Comité Técnico en el mismo sentido que las determinaciones que tome el Comité de Inversión respecto del punto respectivo. Asimismo, el Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; y (ii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y al Prestador de Servicios con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos a ser discutidos en dicha sesión; y (4) la obligación de los Tenedores de entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y/o el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según corresponda, que evidencien que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de conformidad con el inciso (e)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso. De igual forma, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y al Prestador de Servicios con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

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

derecho a votar, y en caso de empate, el Presidente de dicha sesión tendrá voto de calidad.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. Con anterioridad al inicio de la Sesión Inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o no tengan 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 a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión 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 será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

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

(vi) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito firmado por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Representante Común, y el Prestador de Servicios 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 involucrarse en cualesquiera discusiones fuera de sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, el Representante Común, el Prestador de Servicios ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico, dentro o fuera de sesión. Para dichos efectos, el Fiduciario, el Representante Común, y el Prestador de Servicios deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Fiduciario, el Representante Común, y el Prestador de Servicios 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 alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el

solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo.

(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 de los Certificados Bursátiles en el RNV y la oferta pública de los Certificados Bursátiles, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro y la oferta pública de los Certificados Bursátiles conforme al numeral (1) anterior, (3) aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso; en el entendido, que, en su caso, dichos Lineamientos de Inversión iniciales deberán ser ratificados en una sesión posterior del Comité Técnico en la que participen 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 Séptima 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 o adquisición de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier enajenación de activos, bienes o derechos, en cada caso, que tenga un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(iv) sujeto a lo establecido en el numeral (xii) del inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar las Operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador que hayan sido previamente aprobadas por el Comité de Inversión de conformidad con lo establecido en el inciso (g) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas) tenga un conflicto de interés; y en el entendido, además, que lo anterior no será aplicable a (1) préstamos o financiamientos otorgados por el Fiduciario a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, (2) Inversiones que realice el Fideicomiso con cualquier fondo paralelo en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, y (3) Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(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 distinto de CB Richard Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquiera de sus afiliadas; 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 o del Contador del Fideicomiso; 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 la designación, a propuesta del Administrador, de un nuevo Funcionario Clave del Administrador;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que, de llevarse a cabo, implique que la concentración del Monto Total Invertido que haya sido invertido en una sola Entidad Federativa de México exceda del 50% (cincuenta por ciento) del Monto Total Invertido;

(x) verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración; 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;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto según sea requerido por el Administrador;

(xii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración; en el entendido, que en caso de que dichas modificaciones impliquen un conflicto de interés entre el Administrador y el Fideicomiso, dichas modificaciones deberán ser previamente aprobadas por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que, cualquier miembro del Comité Técnico tendrá derecho a invocar la existencia de un conflicto de intereses; y

(xiii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier fusión o consolidación del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que dicha fusión o consolidación deberá ser aprobada por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

Las facultades descritas en los incisos (i) a (xiii) anteriores no podrán ser delegadas; en el entendido, que cualquier acto que requiera la aprobación previa del Comité Técnico conforme al presente inciso (l) que deba ser aprobado por el Comité de Inversión conforme al Contrato de Co-Inversión y a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobado por el Comité de Inversión como requisito para que pueda ser sometido a la aprobación del Comité Técnico.

(m) Representantes del Administrador. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y que no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (l) anterior tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábles siguientes a la fecha en que el Administrador designe a los miembros iniciales del Comité Técnico conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los asuntos descritos en el inciso (l)(i) anterior.

(ñ) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

(o) Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a asesores independientes (los "Asesores Independientes") incluyendo, sin limitación, abogados, para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(i) Asesoría en Decisiones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes para que asistan a las sesiones del

Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquellas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que atiendan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador 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.

(ii) Asesoría en relación con Eventos de Remoción. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes para que lleven a cabo las investigaciones necesarias para comprobar que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, y para llevar los procesos legales requeridos para que se dictamine un Evento de Remoción por parte de las autoridades competentes de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes contratados conforme al presente inciso (o) serán pagados por el Fideicomiso con la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, que en caso de que los Asesores Independientes hubieren sido contratados para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción conforme a lo establecido en el numeral (ii) anterior, y (1) se comprueba ante una autoridad jurisdiccional competente, en primera o segunda instancia según resulte aplicable, que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, entonces (y) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes computarán como parte del Monto Total Invertido para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Administrador o el Prestador de Servicios que haya incurrido en dicha Causa de Remoción, según sea el caso, deberá restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos; en el entendido, que a partir de dicha fecha, el Fiduciario deberá aplicar cualesquiera montos distribuibles al Administrador o al Prestador de Servicios, según corresponda, como Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, para restituir dichos montos a la Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, además, que en ningún caso se requerirá que el Administrador y el Prestador de Servicios restituyan montos mayores a las cantidades efectivamente pagadas con fondos de la Reserva para Gastos de Asesoría; o (2) no se comprueba que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, entonces (x) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Total Invertido para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Administrador o el Prestador de Servicios al que se le haya imputado dicha Causa de Remoción, según sea el caso, no estará obligado a restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos, y (z) el Fiduciario deberá rembolsar los gastos legales en que haya incurrido el Administrador o el Prestador de Servicios, según sea el caso, para su defensa en relación con la imputación del Evento de Remoción respectiva; en el entendido, que dichos gastos no computarán como parte del Monto Total Invertido para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Inversión.

Conforme al Contrato de Co-Inversión que se celebre entre el Co-Inversionista Walton, Planigrupo y el Fiduciario, actuando a través del Administrador, el cual establecerá los términos y condiciones conforme a los cuales dichas partes invertirán en Inversiones a través del Fideicomiso, se constituirá un Comité de Inversión que se regirá por lo dispuesto en el Contrato de Co-Inversión y el cual tendrá las siguientes facultades:

(a) Inversiones; Desinversiones. Discutir y, en su caso, aprobar todas las Inversiones y Desinversiones que

realice el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no estará facultado para llevar a cabo ninguna Inversión o Desinversión sin anteriormente haber recibido una autorización por escrito del Comité de Inversión; y en el entendido, además, que el Administrador únicamente podrá someter a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso y/o al Contrato de Co-Inversión, aquellas Inversiones o Desinversiones que hubieren sido aprobadas previamente por el Comité de Inversión.

(b) Poderes. Discutir y, en su caso, aprobar todos los poderes especiales que otorgue el Fiduciario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; en el entendido, que el Fiduciario no estará facultado para otorgar dichos poderes sin anteriormente haber recibido una instrucción por escrito del Comité de Inversión.

(c) Remuneración de Miembros del Comité Técnico. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador por el desempeño de sus funciones que sea determinada por el Administrador conforme al inciso (h)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Comité Técnico, Funcionarios y Apoderados de los Vehículos de Inversión. Discutir y, en su caso, aprobar a los miembros del comité técnico, apoderados, funcionarios y empleados de los Vehículos de Inversión que el Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario, designe conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso.

(e) Extensión del Periodo de Inversión. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier extensión del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) del Contrato de Fideicomiso.

(f) Préstamos. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier préstamo o financiamiento que otorgue el Fiduciario a un Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, así como los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados.

(g) Operaciones con Partes Relacionadas. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido; que sujeto a lo establecido en el numeral (xii) del inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, en caso de que el Comité de Inversión haya aprobado la celebración de una Operación con Partes Relacionadas, dicha resolución deberá ser ratificada por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto y por la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que no obstante lo establecido en el presente inciso (g), las co-inversiones que realice el Fideicomiso con Vehículos Paralelos y/o Co-Inversionistas Terceros se registrarán por lo dispuesto en los incisos (a) y (b) de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso.

(h) Reinversiones. Discutir y, en su caso, autorizar el traspaso de cualesquier cantidades de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para ser reinvertidas conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(i) Endeudamiento. Discutir y, en su caso, aprobar los préstamos o financiamientos en que incurra el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión, así como los gravámenes que se constituyan y las garantías reales o personales que se otorguen por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión para garantizar dichos préstamos o financiamientos conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Comité de Inversión deberá autorizar los pagos que realice el Fiduciario y cualquier Vehículo de Inversión para pagar dichos créditos o financiamientos en términos distintos a los acordados en los créditos o financiamientos previamente aprobados conforme a la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

- (j) Prestación de Servicios por Afiliadas. Discutir y, en su caso, aprobar los términos y condiciones de los contratos conforme a los cuales se prestarán servicios al Fideicomiso, al Fiduciario o a cualquier Vehículo de Inversión por el Administrador o por sus respectivas subsidiarias y Afiliadas de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso.
- (k) Reserva para Gastos de Mantenimiento. Discutir y, en su caso, aprobar todos los cálculos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento que realice el Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
- (l) Monto Distribuible. Discutir y, en su caso, aprobar el Monto Distribuible que será distribuido a los Tenedores en una Fecha de Distribución que haya sido determinado por el Administrador conforme al inciso (a) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
- (m) Operaciones con Divisas. Discutir y, en su caso, aprobar las operaciones cambiarias que lleve a cabo el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (n) Operaciones de Cobertura. Discutir y, en su caso, aprobar las operaciones de cobertura que lleve a cabo el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (ñ) Valuador Independiente. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Valuador Independiente.
- (o) Contador del Fideicomiso. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Contador del Fideicomiso.
- (p) Auditor Externo. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo.
- (q) Fecha de Terminación Programada. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier extensión a la Fecha de Terminación Programada propuesta por el Administrador.
- (r) Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso conforme a la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso.
- (s) Desinversión Programada del Patrimonio del Fideicomiso. Discutir y, en su caso, aprobar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
- (t) Adquisiciones de Terceros. Discutir y, en su caso, aprobar el precio de las adquisiciones de inmuebles de terceros no relacionados con el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, que lleve a cabo el Fiduciario para realizar Inversiones.
- (u) Decisiones que Requieren Otras Aprobaciones. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier decisión que requiera la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (v) Decisiones Relacionadas con la Administración del Fideicomiso. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier otra decisión relacionada con la administración del Fideicomiso y/o las Inversiones.
- (w) Lineamientos de Inversión. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.
- (x) Políticas de Apalancamiento. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso.
- (y) Aprobación de Miembros del Comité Técnico Nombrados por el Administrador. Discutir y, en su caso, aprobar a las Personas propuestas por el Administrador para fungir como miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en los incisos (b) y (d) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

Salvo por lo establecido expresamente en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso, el Fiduciario, cualquiera de los Vehículos de Inversión y el Administrador no podrán llevar a cabo ninguno de los actos descritos en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso salvo que se haya obtenido la aprobación previa del Comité de Inversión en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-Inversión y, en la medida en que se requiera de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; en el entendido, que cualquier acto que requiera la aprobación tanto del Comité de Inversión como del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, deberá ser primero sometido a la aprobación del Comité de Inversión, y únicamente en la medida en que el mismo sea aprobado por dicho Comité de Inversión podrá ser sometido a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y en el entendido, además, que en caso de que el Comité de Inversión haya adoptado una resolución que tenga que ser posteriormente aprobada por el Comité Técnico y dicha resolución no haya sido presentada al Comité Técnico para su aprobación, cualquier miembro del Comité de Inversión podrá solicitar que se reconsidere dicha resolución y requiera que se vuelva a votar sobre la misma en el Comité de Inversión.

Asimismo, los miembros del Comité de Inversión (en dicha capacidad) estarán disponibles en la medida en que sea razonable para discutir cualquier asunto con el Comité Técnico pero no participarán en los sesiones del Comité Técnico.

ERISA y Otros Planes y Cuentas de Beneficios para Empleados en los Estados Unidos de América

Los Inversionistas de Plan de Beneficios, que consisten en los administradores de planes y cuentas de beneficios para empleados en los Estados Unidos de América, podrán adquirir Certificados emitidos por el Fideicomiso sujeto a las consideraciones expresadas en el presente Prospecto. En virtud de lo anterior, el Administrador tiene la intención de administrar el Fideicomiso de tal forma que los activos del Fideicomiso no sean considerados como "activos de un plan de beneficios" (*plan assets*) de un Inversionista de Plan de Beneficios. Cualquier Inversionista de Plan de Beneficios deberá analizar cuidadosamente el presente Prospecto y deberá consultar con un asesor legal y financiero independiente antes de tomar una decisión de inversión en los Certificados. Ver apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 11. Ciertas Consideraciones Aplicables a Inversionistas en Planes de ERISA, Gubernamentales u otros en los Estados Unidos de América" de este Prospecto.

3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar a Planigrupo, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso y, por lo tanto, las Distribuciones a los Tenedores. Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera de Planigrupo, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por lo tanto, en la capacidad de pago del Fiduciario. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados.

El presente Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como "puede", "será", "creer", "continuar", "debería", "objetivo", "proyecto", "anticipar", "calcular", "esperar", "estimar", "intención", o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Prospecto.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los Certificados, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados.

3.1 Relacionados con la situación económica y política de México

(a) Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México

Históricamente en México se han presentado crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto perjudicial importante en el desempeño de Planigrupo, 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

Invertir en México involucra riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se presenten sucesos económicos adversos, acontecimientos políticos, sociales o diplomáticos, expropiación, regulaciones e impuestos confiscatorios, controles de divisas u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso estará constituido bajo leyes mexicanas y prácticamente la totalidad de sus operaciones, activos y demás bienes están o estarán ubicados en México. Como resultado de ello, la situación financiera y resultados de operación de Planigrupo, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados negativamente.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una fuerte influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno mexicano podrían tener un impacto significativo en los participantes del sector privado en general, así como en las condiciones de los mercados y en la rentabilidad de los valores mexicanos, incluyendo el valor de los Certificados.

(c) Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, en materia fiscal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Por otro lado, no existe certeza de que el régimen legal aplicable a los Certificados, a los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y a las Inversiones o al régimen de inversión de ciertos inversionistas, en su caso, sufra modificaciones que pudieran afectarles de manera adversa.

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

En estos últimos años, las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos de América, como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Desde el inicio y durante el 2011 se vivieron eventos poco favorables para la estabilidad de los mercados globales entre los que destacan: los desastres naturales en Japón y sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en aquel país; la crisis europea de países como Grecia, Italia y España con sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías, así como en la confianza de los inversionistas en el resto del mundo; el déficit fiscal en Estados Unidos de América y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. Las condiciones económicas adversas tanto en Estados Unidos de América como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana y por consiguiente en el desempeño de las inversiones realizadas por el Fideicomiso. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos de América o en cualquier otra parte del mundo no afectarán adversamente a los Fideicomitentes, al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

3.2 Relacionados con la industria inmobiliaria

(a) Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si las propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, podría verse afectada la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

(b) El desempeño del Fideicomiso depende de las condiciones del mercado local

El Fideicomiso enfrenta riesgos relacionados con las condiciones de los mercados inmobiliarios comerciales en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por las condiciones locales en los mercados en que el Fideicomiso tiene propiedades. Por ejemplo, un exceso de oferta de espacio disponible en renta, puede reducir el atractivo de dichas propiedades causando un efecto negativo sobre los ingresos del Fideicomiso. Algunos de los factores que pueden tener una influencia sobre las condiciones de los mercados inmobiliarios a nivel regional son: tendencias demográficas y de población, desempleo e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, entre otros.

(c) Existen otras entidades en el sector inmobiliario comercial en México que representan una competencia directa

El Fideicomiso enfrentará competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación en las propiedades del Fideicomiso y, por consecuencia, los ingresos del Fideicomiso. Asimismo, si el Fideicomiso buscara terrenos e inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera que el Fideicomiso.

(d) Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso pudiera no poder rentar su espacio disponible. Cuando un contrato de arrendamiento expira, el arrendatario puede decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga rentar dicho espacio en los mismos términos del contrato previo, incluso existiendo la posibilidad de que no se consiga un nuevo contrato de arrendamiento. Si los contratos de arrendamiento respecto de propiedades del Fideicomiso se dan en condiciones por debajo de lo proyectado, o bien, si no se consigue rentar el total del espacio disponible, la capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores, incluyendo al Administrador, pudiera verse afectada negativamente.

(e) La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso están subordinados a la situación de los arrendatarios

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de las rentas recibidas de los arrendatarios de los locales comerciales. Las condiciones financieras del Fideicomiso pueden resultar afectadas en los casos que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas de las renovaciones sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o ausencias de pago de rentas.

En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice los pagos de renta en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando la operación del Fideicomiso. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso o el Vehículo correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente.

Los resultados operacionales del Fideicomiso están sujetos al 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 impactado por la ausencia de pago y por los posibles gastos en procesos legales en los que se incurra.

(f) Los activos inmobiliarios no son líquidos

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para tener un portafolio de propiedades óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad o una situación de falta de liquidez por parte del Fideicomiso, existe la posibilidad que se tuviera que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles

del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, lo que pudieran impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las Distribuciones.

Tanto por su nivel de riesgo como por su grado de iliquidez, la inversión de carácter inmobiliario es una actividad para inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados son para inversionistas que no requieran de una liquidez continua y puedan soportar la pérdida total de su inversión sin un menoscabo catastrófico a su patrimonio.

(g) Concentración en el sector inmobiliario comercial

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

(h) El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos

El Fideicomiso podría adquirir tierra con la intención de desarrollar. Dichos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador o los contratistas respectivos, tales como efectos climáticos, políticos, laborales u otros que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales que puede encontrar el Fideicomiso en el proceso de selección, adquisición y desarrollo, pueden retrasar el inicio de obtención de flujos y tener efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

(i) Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso

El Administrador buscará que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, además de que el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetas a la imposición de multas y otras sanciones de esta índole.

(j) Necesidad de obtención de autorizaciones, permisos y uso de suelo

Las actividades de inversión del Fideicomiso se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de negocio del Fideicomiso pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, pudieran tener un impacto sobre los ingresos y, en consecuencia, sobre el flujo disponible para realizar Distribuciones.

(k) Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble del Fideicomiso, cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones.

(l) *Destino de los locales*

Los locales de los centros comerciales objeto de una Inversión dados en arrendamiento deberán ser destinados en todo momento para fines comerciales por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento respectivos. El Administrador no puede ser responsable por un destino distinto dado a algún local por algún inquilino, ocasionando así un incumplimiento al Contrato de Arrendamiento. No obstante lo anterior, el Administrador buscará en todo momento que los inquilinos de cada centro comercial cumplan con el destino establecido en el contrato de arrendamiento respectivo, así como con aquellos reglamentos internos con los que cuenten los centros comerciales, así como con todas las leyes y reglamentos ya sea locales, estatales, o federales, aplicables en México.

(m) *Juicios y Litigios*

Pueden llegar a existir uno o varios inquilinos de los centros comerciales que formen parte de las Inversiones que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio del Administrador se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Administrador no puede garantizar la recuperación respecto del monto o montos en disputa, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar.

3.3 Relacionados al Contrato de Co-Inversión

- (a) *Walton, sus afiliadas, y sus respectivos accionistas, directores, funcionarios, socios, administradores, empleados, agentes, asesores y apoderados, así como las Personas que sean designadas por el Co-Inversionista Walton como miembros del Comité de Inversión, no tienen deber u obligación alguna respecto de los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común o cualquier otra Persona, salvo con respecto de los socios limitados (limited partners) del Fondo Mexicano Walton*

Conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, el Co-Inversionista Walton acordó con Planigrupo y el Fiduciario, actuando a través del Administrador, a invertir de manera conjunta en Inversiones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Co-Inversión. El Administrador del Fondo Mexicano Walton actúa únicamente como socio administrador (*general partner*) del Fondo Mexicano Walton y, en dicho carácter, tiene deberes (incluyendo, sin limitación, deberes fiduciarios) únicamente respecto de los socios limitados (*limited partners*) del Fondo Mexicano Walton, y no tiene deberes de ningún tipo (incluyendo, sin limitación, deberes fiduciarios) respecto del Fideicomiso. Walton, sus afiliadas, y las Personas que sean designadas por el Co-Inversionista Walton como miembros del Comité de Inversión, podrán enfrentarse a decisiones en las que los intereses del Fondo Mexicano Walton, del Administrador del Fondo Mexicano Walton y de sus respectivas afiliadas y los intereses del Fideicomiso sean adversos. En cualquier caso, Walton, el Fondo Mexicano Walton, el Administrador del Fondo Mexicano Walton, sus respectivas afiliadas, y las Personas que sean designadas por el Co-Inversionista Walton como miembros del Comité de Inversión, únicamente actuarán para el beneficio del Fondo Mexicano Walton y sus socios limitados (*limited partners*) y no tendrán obligación o responsabilidad alguna, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto del Fideicomiso, los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común o cualquier Persona salvo por los socios limitados (*limited partners*) del Fondo Mexicano Walton.

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

Conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, el Fiduciario estará obligado a utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar a Planigrupo y al Co-Inversionista Walton y a sus Afiliadas, así como a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro, empleado, asesor o agente de cualquiera de ellos, de, para y en contra de cualquier pérdida, denuncia, daño, perjuicio, responsabilidad, solidaria o subsidiaria, gastos (incluyendo, sin limitación, gastos de asesores legales), sentencias, multas o transacciones derivadas de o relacionadas con el Contrato de Co-Inversión, excepto en caso de que exista fraude, mala fe,

negligencia o dolo por parte de Planigrupo o del Co-Inversionista Walton o sus respectivas Afiliadas, según lo haya determinado un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva. En caso de que el Fiduciario utilice las cantidades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para el pago de dicha indemnización, los recursos disponibles para realizar Inversiones y, según sea el caso, hacer Distribuciones, podrá disminuirse, afectando adversamente las cantidades que los Tenedores de los Certificados tendrían derecho a recibir como Distribuciones conforme a los Certificados.

3.4 Relacionados con el Administrador

(a) No hay Responsabilidad del Prestador de Servicios

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

(b) El Administrador no tiene antecedentes operativos

El Administrador como tal, es de reciente creación, y no tiene antecedentes operativos. La experiencia en los sectores inmobiliarios en México, y en todas las situaciones operativas, financieras o legales que pudiera enfrentar un Vehículo de Inversión durante su evolución, la tiene el Administrador de manera indirecta a través de sus socios. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta los riesgos que este nivel de experiencia (indirecta) implican.

(c) Habilidad para identificar oportunidades de inversión

El grupo corporativo al que pertenece el Administrador tiene experiencia en identificar oportunidades de inversión en México. Sin embargo, no existe la certeza de que se puedan identificar suficientes propiedades para invertir el monto destinado a este fin en los plazos previstos. No es posible garantizar que exista oferta de inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión del Fideicomiso, ni es posible aseverar que el Fideicomiso se encuentre en posibilidades de realizar inversiones en todo momento.

(d) Imposibilidad del Administrador para realizar inversiones diversificadas

A pesar de que el Fideicomiso pretende lograr una diversificación geográfica en México, dicha diversificación pudiese no llegar a existir. Existe la posibilidad de que el Administrador durante los inicios de operación del Fideicomiso concentre sus actividades en un limitado número de zonas geográficas debido a que ciertas regiones pueden presentar opciones de inversión atractivas, o bien, a causa de posibles afectaciones ajenas al Administrador relacionadas con el sector inmobiliario comercial a nivel regional. Estos factores externos pueden ser la sobreoferta, la reducción de demanda de propiedades comerciales, la situación económica y política de la región, reducciones en la actividad comercial, cambios demográficos, desastres naturales, entre otros.

(e) No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán

A pesar de que los objetivos del Fideicomiso han sido fijados razonablemente de acuerdo a la experiencia de los directivos y funcionarios del Administrador, no existe la certeza de que el Administrador pueda alcanzarlos debido a circunstancias adversas en la industria relacionada al sector inmobiliario o de insuficiencia en las oportunidades disponibles en el mercado.

(f) Conflictos de Interés

El Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión y de Planigrupo que representen un conflicto de interés. Con la finalidad de mitigar cualquier conflicto de interés que pudiera surgir, los miembros del Comité Técnico designados por Planigrupo que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto en la sesión del Comité Técnico en la que se discutan dichas operaciones con partes relacionadas, sin embargo, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones del Comité Técnico con respecto a un posible conflicto de interés.

(g) Sustitución del Administrador

Si bien la sustitución del Administrador sólo puede ocurrir en circunstancias limitadas en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y en algunos casos requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores, no es posible asegurar que no ocurra un evento que amerite su sustitución. Considerando la especialización que requiere el Administrador del Fideicomiso, no existe la certeza de que se podrá encontrar un reemplazo competente que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso, o se encuentre un Administrador sustituto en los términos económicos sustancialmente similares a los inicialmente pactados o con los requisitos establecidos en la Cláusula Quinta "Sustituto del Administrador" del Contrato de Administración. Lo anterior conllevaría un efecto negativo sobre los Vehículos de Inversión y, por tanto, una afectación a las Distribuciones a los Tenedores.

El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

(h) No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al de Planigrupo o al de cualquier sociedad del grupo corporativo al que pertenece

Los resultados operativos del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por el Administrador y por el Comité de Inversión respecto a las oportunidades de inversión, Inversiones y Desinversiones que realice de tiempo en tiempo y por las condiciones del mercado y el desempeño de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. La información existente en este Prospecto sobre Planigrupo o sus accionistas, directivos y funcionarios, no garantiza el desempeño del Fideicomiso, la existencia de liquidez en el Fideicomiso o el pago de Distribuciones. Cualquier estimación de los resultados del Fideicomiso puede resultar distinta en la realidad, ya que no existe la garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el grupo corporativo al que pertenece Planigrupo. Por lo anterior, se recomienda a los posibles inversionistas no

basarse en el desempeño histórico que se describe en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados.

(i) Falta de pago de las contraprestaciones del Administrador

En caso de que el Fideicomiso no pague de manera íntegra y puntual las contraprestaciones debidas al Administrador bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá el derecho de suspender la prestación de sus servicios y de ejercer todas las acciones y derechos que le correspondan para obtener el pago de las contraprestaciones debidas. La falta de administración del Patrimonio del Fideicomiso por parte del Administrador, así como el ejercicio de las acciones y derechos que le correspondan, podrían afectar adversamente el desempeño del Fideicomiso y, consecuentemente, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

(j) El incumplimiento por parte de Planigrupo o del Co-Inversionista Walton de cumplir con su obligación de pago puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer dichas Inversiones.

Si Planigrupo o el Co-Inversionista Walton incumplen con sus obligaciones de pago, podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en un Vehículo por no tener los recursos necesarios para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones en Vehículos de Inversión podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso y, por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores. No puede asegurarse que Planigrupo o el Co-Inversionista Walton cumplirán con sus obligaciones de pago.

(k) La información contenida en el Análisis del NOI y en el Reporte de Aseveraciones de la Administración preparado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. podría no estar actualizada.

La presentación denominada Análisis del NOI preparada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7 y analiza la utilidad neta de operación de 17 centros comerciales administrados por Constructora Planigrupo, S.A. de C.V. (los cuales no son parte del portafolio de inversiones que pretende desarrollar el Administrador conforme al presente prospecto y los mismos fueron revisados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. en sus reportes como una referencia para el análisis del desempeño del Administrador como desarrollador de proyectos de centros comerciales previo a la emisión de los Certificados Bursátiles), contiene información actualizada al 7 de octubre de 2011 y, parte del análisis ahí contenido está basado en información de 8 centros comerciales al 31 de diciembre de 2010. Asimismo, el reporte de aseveraciones de la administración preparado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7 está basado en información actualizada hasta octubre de 2011 (con excepción de aquellas aseveraciones que expresamente fueron verificadas en una fecha posterior, según se indica en dicho reporte). En virtud de lo anterior, existe el riesgo de que la información contenida en dichos reportes no refleje de manera actualizada la utilidad neta de operación de los 17 centros comerciales administrados por Constructora Planigrupo, S.A. de C.V. o la precisión de las aseveraciones del Administrador verificadas por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

3.5 Relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones

(a) El Fideicomiso es de reciente constitución y sin antecedentes operativos

Aunque se considera que el grupo corporativo al que pertenece Planigrupo tiene experiencia en el sector de bienes inmuebles comerciales, el Fideicomiso y el Administrador no han comenzado operaciones conjuntas. El Fideicomiso está sujeto a riesgos de negocios derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia del grupo corporativo al que pertenece Planigrupo en el sector que el Fideicomiso pretende promover, no existe certeza respecto del éxito de las Inversiones que se realicen.

(b) Responsabilidad limitada

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

Del mismo modo, ni Planigrupo, ni el Intermediario Colocador, ni el Agente Estructurador, ni el Representante Común, ni sus afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, a Planigrupo, al Intermediario Colocador o al Agente Estructurador el pago de dichas cantidades.

(c) Operación del Fideicomiso

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no podrá funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

(d) Subordinación de las Distribuciones a los gastos directos del Fideicomiso

Existen gastos relacionados con el Fideicomiso que son indispensables para su operación y para cumplir con las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, a los Valuadores Independientes y los necesarios a las autoridades regulatorias para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados en la BMV. El Fiduciario podría realizar los pagos de los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de pagar Distribuciones a los Tenedores.

(e) Incumplimiento de las obligaciones de contratistas

El Administrador o el Fideicomiso podrían llevar a cabo la contratación de servicios externos para la construcción y desarrollo de nuevas propiedades o cualesquiera otros servicios externos relacionados con dichas propiedades en los términos del Contrato de Fideicomiso. En caso de que los contratistas incumplan con sus obligaciones bajo los contratos respectivos, el Fideicomiso podría llegar a incurrir en costos adicionales para contratar prestadores de servicios sustitutos, lo cual afectaría negativamente al Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el flujo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

(f) Daños no asegurados a los inmuebles por caso fortuito o fuerza mayor

El Administrador procurará contratar seguros para cubrir sus propiedades contra ciertos riesgos. Sin embargo, existen riesgos que pueden estar parcialmente cubiertos, que pueden no estar cubiertos, o que pueden estar cubiertos con contratos que incluyen pagos significativos de deducible. Los inmuebles que se encuentran dentro del Patrimonio del Fideicomiso contarán con los seguros que el Administrador considera como adecuados para los riesgos inherentes a cada propiedad. Ciertos daños asociados con terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, el flujo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

(g) Es posible que no se puedan refinanciar deudas

El Fideicomiso anticipa que repagara únicamente una pequeña porción del principal de su deuda con anterioridad al vencimiento de la misma. De esa manera, el Fideicomiso generalmente tendrá que refinanciar por lo menos una porción de su deuda insoluta al momento de su vencimiento. Al vencimiento de las deudas del Fideicomiso, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de refinanciar la deuda existente o que las condiciones de cualquier refinanciamiento no sean tan favorables como los términos de las deudas existentes. Si el Fideicomiso no es capaz de refinanciar o de hacer los pagos de principal pagaderos en la fecha de vencimiento o no es capaz de hacer dichos pagos con los recursos derivados de otras transacciones de capital, el flujo de efectivo del Fideicomiso podría no ser suficiente para hacer distribuciones y para repagar todas aquellas deudas vencidas, lo que podría afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso y el resultado de sus operaciones. Además, si las tasas de interés prevalecientes o algún otro factor en el momento del refinanciamiento (tales como la falta de interés de los acreditantes de otorgar créditos comerciales para financiar bienes inmuebles) resulta en una tasa de interés más alta, el gasto en intereses para dicho refinanciamiento se verá incrementado.

(h) Obligaciones en contratos de crédito

Se espera que los términos de los financiamientos del Fideicomiso requieran que el Fideicomiso cumpla con un número de obligaciones habituales financieras y de cualquier otra naturaleza, tales como mantener índices de cobertura de servicio de deuda y de apalancamiento, y mantener coberturas de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, y la falta de cumplimiento con estas obligaciones podría derivar en el incumplimiento de algunos de los contratos de crédito aun cuando haya cumplido con sus obligaciones de pago. Si el Fideicomiso incumple con cualquiera de sus deudas, se le podría requerir el repago de dicha deuda, junto con algún cargo aplicable, para evitar una ejecución forzosa. La ejecución de alguna propiedad, o la imposibilidad de repagar sus créditos en términos favorable, podrían afectar adversamente las condiciones financieras del Fideicomiso, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo o la habilidad para realizar Distribuciones.

(i) Es posible que no se pueda completar el desarrollo y la renovación de proyectos en términos ventajosos

Como parte del negocio del Fideicomiso, se desarrollaran y remodelaran ciertas propiedades. El negocio de desarrollo y remodelación de bienes inmuebles involucra riesgos importantes que pueden afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso, resultados de su operación, flujo de efectivo o su habilidad para realizar Distribuciones, mismos que incluyen (i) imposibilidad de obtener financiamientos para proyectos de desarrollo y renovación o que los financiamientos obtenidos no sean en términos favorables y de esta forma no se podrá cumplir con las construcciones en el tiempo propuesto o dentro del presupuesto, dando como resultado gastos de servicio de deuda incrementados, costos de construcción y retrasos en el arrendamiento de propiedades y generación de flujos de efectivo; (ii) las actividades de desarrollo o renovación, independientemente de su éxito, típicamente requieren de atención y tiempo significativo para su administración, distrayendo la atención de las operaciones diarias del Fideicomiso; (iii) imposibilidad de obtener, o retraso en la obtención, de todas las licencias y permisos necesarios tales como uso de suelo, zonificación, construcción, y demás permisos gubernamentales; y (iv) las propiedades podrían tener resultados en niveles inferiores a los anticipados, produciendo flujos de efectivo por debajo de los proyectados.

(j) Es posible que no se puedan completar desinversiones en términos ventajosos

El Fideicomiso realizará desinversiones de sus propiedades cuando el Comité de Inversión considere que es apropiado vender una propiedad o que la propiedad no cumple con sus objetivos estratégicos, en el entendido que puede negociar términos aceptables y condiciones para la desinversión. La habilidad del Fideicomiso para disponer de las propiedades en términos ventajosos depende de factores que no están en su control, incluyendo competencia de otros vendedores y de la disponibilidad de financiamientos atractivos

para compradores potenciales de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no es capaz de disponer de las propiedades en términos favorables o de asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su condición financiera, resultado de sus operaciones, flujo de efectivo o habilidad para realizar Distribuciones puede verse adversamente afectada. Cualquiera de estos riesgos pudiera afectar adversamente los rendimientos.

(k) Requerimientos del flujo de efectivos para el servicio de deuda

Si no existe flujo de efectivo suficiente en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito o demás deudas del Fideicomiso, el Fideicomiso podría estar obligado a vender algunas propiedades de manera anticipada y en términos menos ventajosos para el mismo, y el portafolio remanente podría no compartir las mismas características que tendrá el Fideicomiso antes de dicha venta. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionados con las deudas del Fideicomiso podría resultar en la ejecución de cualquier instrumento de garantía de dichas deudas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en propiedades relacionadas con la deuda y, en algunos casos, un recurso por los acreditados a otros bienes.

(l) Inmuebles que sean propiedad de co-inversiones o asociaciones

El Fideicomiso podrá invertir en co-inversiones (*joint ventures*) o asociaciones con terceros. Los documentos constitutivos del Fideicomiso no limitarán el monto disponible para hacer inversiones en asociaciones o co-inversiones, y también podrá desarrollar o adquirir propiedades a través de asociaciones o co-inversiones con otras personas o entidades cuando las circunstancias así lo requieran. Dichas otras personas o entidades podrían compartir ciertos derechos para tomar decisiones importantes.

(m) Apalancamiento

El Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el 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 el endeudamiento se realizará en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo pactado 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 embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o 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 y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, se ha 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, en el Fideicomiso o en las propiedades. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá fondos 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 habilidad de realizar Distribuciones.

(n) Garantías Personales del Fideicomiso

El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, podrá otorgar garantías personales respecto de cualquier financiamiento obtenido por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión. El pago de dichas garantías personales 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 un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o 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 y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones.

(o) Gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión

Conforme al 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 dichas garantías, 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.

(p) Destino de los Locales

Los locales dados en arrendamiento deberán ser destinados en todo momento para fines comerciales por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento respectivos. Planigrupo no puede ser responsable por un destino distinto dado a algún local por algún inquilino, ocasionando así un incumplimiento conforme a dicho contrato de fideicomiso. No obstante lo anterior, Planigrupo busca que en todo momento que los inquilinos de cada centro comercial cumplan con el destino establecido en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como con aquellos reglamentos internos con los que cuenten los centros comerciales, así como con todas la leyes y reglamentos ya sea locales, estatales, o federales, aplicables en México.

(q) Juicios y Litigios

Como parte de las obligaciones contractuales adquiridas por los inquilinos en virtud de sus respectivos contratos de arrendamiento, pueden llegar a existir uno o varios inquilinos que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio de Planigrupo se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados. Planigrupo no puede garantizar la recuperación respecto del monto o montos en disputa, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar.

(r) Riesgos Relacionados con la Adquisición de Certificados por Inversionistas sujetos a un Plan de Beneficios

Conforme a lo señalado en el apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 11. Ciertas Consideraciones Aplicables a Inversionistas en Planes de ERISA, Gubernamentales u otros en los Estados Unidos de América" de este Prospecto, cualquier Inversionista de Plan de Beneficios podría adquirir Certificados emitidos por el Fideicomiso, por lo que el Administrador tiene la intención de administrar el Fideicomiso de tal forma que los activos del Fideicomiso no sean considerados como "activos de un plan de beneficios" (*plan assets*) de un Inversionista de Plan de Beneficios. En caso de que un Inversionista de Plan de Beneficios llegase a adquirir Certificados y se llegase a considerar que el Fideicomiso mantiene "activos del plan de beneficios" de dicho Inversionista de Plan de Beneficios, (i) si dicho Inversionista de Plan de Beneficios está sujeto a ERISA, el estándar de cuidado de ERISA aplicaría al Fideicomiso y podría afectar adversamente las operaciones del Fideicomiso, y (ii) cualquier operación celebrada por el Fideicomiso podría interpretarse como una operación celebrada por dicho Inversionista de Plan de Beneficios y podría provocar que las operaciones celebradas por el Fideicomiso constituyan operaciones prohibidas bajo ERISA o la Sección 4975 del Código. A efecto de evitar que los activos del Fideicomiso sean considerados como "activos de un plan de beneficios", el Administrador

tiene la intención de administrar los activos y actividades del Fideicomiso de tal forma que el Fideicomiso califique como una "sociedad operadora" (*operating company*) conforme a ERISA y el Código, lo que podría afectar adversamente las operaciones del Fideicomiso. Por ejemplo, el Administrador podría decidir no hacer una Inversión que pudiera ser favorable si dicha Inversión no califica como una inversión autorizada conforme a los requisitos aplicables a las "sociedades operadoras", o el Administrador podría decidir liquidar alguna Inversión en un momento desventajoso con base a dichos requisitos.

3.6 Relacionados con los Vehículos de Inversión

(a) Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos por actos de terceros

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectadas por actos de terceros 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 intenten hacer valer terceros respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos respecto de las propiedades de dichos Vehículos de Inversión.

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

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

(c) Préstamos a los Vehículos de Inversión podrían no pagarse

El Administrador podrá, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 6.7 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) Las Inversiones en los Vehículos de Inversión tienen liquidez limitada

Se espera que el Fideicomiso invierta los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Como resultado, en términos generales habrá una limitada posibilidad de comercializar los derechos de fideicomisario de los Vehículos de Inversión, y dichos derechos y las Inversiones podrían declinar su valor hasta en tanto se realiza su venta, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Se espera que las Inversiones del Fideicomiso por regla general no sean vendidas durante algunos años y que permanezcan con baja liquidez y dificultad para determinar su valor de mercado. No se puede calendarizar con precisión la salida de una inversión específica mediante venta a un socio comercial, ni hay certeza de la fecha en que se pueda vender una participación accionaria a un tercero, ni que se reciba el precio esperado por una inversión, ni que una colocación en oferta pública se pueda dar en el momento y al precio anticipados.

(e) Financiamiento limitado y riesgos asociados con el financiamiento

Factores de índole económica que han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, ha reducido la disponibilidad de créditos en los mercados incrementando el costo de

financiamiento. De acuerdo a lo anterior, la capacidad de los Vehículos de Inversión para obtener financiamientos para el desarrollo de proyectos podría ser limitada. El uso de apalancamiento por parte de los Vehículos de Inversión involucra un alto grado de riesgo financiero que puede incrementar el impacto en el Patrimonio del Fideicomiso de factores tales como altas tasas de interés, desaceleración económica o deterioramiento de la industria. No se puede asegurar que los Vehículos de Inversión tendrán los suficientes fondos para repagar créditos y otras obligaciones contraídas.

(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 los Vehículos de Inversión en su operación. 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 sobre los adeudos del Fideicomiso.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por los Vehículos de Inversión. Los Vehículos de Inversión podrán obtener créditos o financiamientos de terceros. Lo anterior puede afectar las Distribuciones a los Tenedores en cuanto a que los flujos que genere los Vehículos de Inversión podrían ser destinados primero al pago de las deudas de dichos terceros. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra de dichos Vehículos de Inversión, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto de dichos Vehículos de Inversión. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos del Fideicomiso, y por lo tanto, afectar los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones.

(h) Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos económicos y sectoriales.

La Inversión en los Vehículos de Inversión puede llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que los mismos están expuestos a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen en esta sección. Asimismo, los Vehículos de Inversión están expuestos a diversos factores de riesgo relacionados con el sector comercial y por lo tanto pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector comercial, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su patrimonio.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendio, 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 y afectando la confianza del público en general.

3.7 Relacionados con la estructura del instrumento

(a) La inversión del Patrimonio del Fideicomiso es incierta; no garantiza rendimientos, ni que el valor nominal de los Certificados será reembolsado a los Tenedores

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la habilidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y concluir oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y concluir las con éxito. Conforme a lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en

los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad.

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el reembolso del principal invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad.

(b) No hay un rendimiento preestablecido y podrán no existir rendimientos al amparo de las Inversiones

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso y para hacer distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podrá no contar con recursos para realizar distribuciones a los Tenedores.

(c) Pérdida de la Inversión

Aun cuando el grupo corporativo al que pertenece Planigrupo cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

(d) Los Certificados Bursátiles no están diseñados para cualquier tipo de inversionista

Los Certificados Bursátiles 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 Bursátiles son valores con características complejas de reciente creación, por tanto no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Estos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo, son diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los mismos y que conozcan los riesgos inherentes de realizar inversiones en instrumentos con un componente de renta variable.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detenido de los valores, del Plan de Negocios, del Calendario de Inversiones y desinversiones, de los Lineamientos de Inversión, del Patrimonio del Fideicomiso, entre otras.

(e) Falta de rendimientos

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.

(f) Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de

los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

(g) Ausencia de un dictamen de calificación crediticia

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

(h) Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las Distribuciones al momento de la emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante el transcurso de la emisión. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para hacer Distribuciones, los Tenedores no recibirán rendimiento alguno sobre su inversión.

(i) El rendimiento de Inversiones que corresponda a los Tenedores será menor al rendimiento bruto derivado de las Inversiones y desinversiones en los Vehículos de Inversión

Los Tenedores deben estar conscientes de que en caso que llegaran a obtenerse beneficios económicos derivados de las Inversiones y las desinversiones, dichos beneficios no corresponderán en su totalidad a los Tenedores. El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado, entre otros fines, para el pago de gastos, las Distribuciones a los Tenedores y las contraprestaciones al Administrador bajo el Contrato de Administración. Además, la tasa interna de retorno de las Distribuciones que reciban los Tenedores será calculada neta de todos los costos de inversión, gastos e impuestos pagados por los Vehículos de Inversión.

(j) No se tiene conocimiento previo de los activos 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, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores deberán tomar en consideración que no se dispone de información que les permita hacer una evaluación de las mismas previamente a la realización de la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

(k) Resultado de inversión en Inversiones Permitidas

Antes de realizar las Inversiones, el Fiduciario invertirá los fondos 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.

(l) Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada al Administrador y al Comité de Inversión

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador y del Comité de Inversión para que conduzcan y administren 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). Las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso todavía no están identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las Inversiones acertadas y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no una Inversión en particular.

(m) Riesgo de valuación

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles de la propia Inversión. Con respecto a la valuación de los Certificados Bursátiles, en todo caso, los criterios que se utilicen deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de este tipo de instrumentos.

Aunque algunos de los elementos que influyen en la existencia y monto de las Distribuciones a los Tenedores pueden medirse o proyectarse con márgenes de error existen otros elementos que son difíciles o imposibles de determinar, lo que impide a los proveedores de precios hacer una valuación con certidumbre de los Certificados Bursátiles.

(n) El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(o) El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No es posible asegurar que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al valor de los mismos en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Por lo señalado anteriormente, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

(p) No existe obligación de pago de principal ni de intereses. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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 que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Agente Estructurador y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán 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 no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

(q) Dificultad para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de vencimiento.

Al vencimiento de los Certificados, la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá de realizar de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que en la Fecha de Vencimiento, habrá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o que, si hubiera dicho mercado, qué precio se obtendría por los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En un

escenario de liquidación, es posible que los ingresos obtenidos por la venta de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso sean menores al valor de mercado de dichos activos (o que el valor de mercado al momento de su liquidación sea favorable), en cuyo caso, cualquier distribución sobre los Certificados podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber Distribuciones en lo absoluto.

(r) En caso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso por un Evento de Desinversión, los acreedores del Fideicomiso tendrán preferencia sobre los Tenedores, y la liquidación del mismo podría ser difícil.

En caso de que se decretara la desinversión del Fideicomiso derivado de un Evento de Desinversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los acreedores del Fideicomiso podrían tener preferencia sobre los Tenedores de los Certificados en el pago de sus deudas, e interferir con la liquidación del Fideicomiso, por lo que la Desinversión del Fideicomiso podría ser difícil de existir acreedores del Fideicomiso distintos a los Tenedores.

(s) El régimen fiscal no ha sido verificado por la autoridad tributaria competente.

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.

(t) Reinversiones

Durante el Periodo de Inversión, el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario para que transfiera hasta el 100% (cien por ciento) de las cantidades que se depositen en la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para ser reinvertidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Lo anterior podría tener como resultado que los Tenedores no reciban ningún monto por concepto de Distribución durante el Periodo de Inversión.

(u) Adquisición de la participación del Co-Inversionista Walton

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el supuesto de que los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Co-Inversionista Walton voten a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Planigrupo voten en contra, la Desinversión propuesta será sometida de igual manera a la aprobación del Comité Técnico. En caso de que los Miembros Independientes y los miembros nombrados por los Tenedores no aprueben dicha Desinversión, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Co-Inversionista Walton en dicho Vehículo de Inversión.

3.8 Estimaciones y Riesgos Asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva del Fideicomitente en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE 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 LOS FIDEICOMIENTES, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO

COLOCADOR, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni los Fideicomitentes 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: <http://www.bmv.com.mx>

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de Planigrupo será Diego Covarrubias Patiño, con domicilio ubicado en Avenida Santa Fe No. 481, piso 5, Col. Cruz Manca, C.P. 05349, México D.F., teléfono +52 (55) 9177 – 0870 al 89 y correo electrónico dcovarrubias@planigrupo.com.

II. LA OFERTA

1. Características de la Oferta

El Fiduciario emite con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

1.1 Emisor

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable F/306606 de fecha 14 de mayo de 2012.

1.2 Fideicomitentes

Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577.

1.3 Fideicomisarios en Primer Lugar

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

1.4 Fideicomisarios en Segundo Lugar

Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577.

1.5 Administrador

Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V

1.6 Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles").

1.7 Clave de Pizarra

PLANICK12

1.8 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

1.9 Número de Certificados Bursátiles

24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil).

1.10 Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

1.11 Precio de Colocación

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada Certificado Bursátil.

1.12 Monto de la Oferta Pública

\$2,475,200,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta y cinco millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).

1.13 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/306606 de fecha 14 de mayo de 2012 celebrado entre los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.

1.14 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, sin limitación, (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión cuando así lo requiera el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Co-Inversión, que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente párrafo.

1.15 Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos Derivados de la Emisión; (c) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (d) los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (f) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (g) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (h) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas; (i) 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; 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.

1.16 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,287 (tres mil doscientos ochenta y siete) días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a aproximadamente 9 (años) años a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido que dicho plazo puede ser extendido de conformidad con el inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC.

1.17 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

15 de mayo de 2012.

1.18 Fecha de la Oferta Pública

16 de mayo de 2012.

1.19 Fecha de Cierre de Libro

16 de mayo de 2012.

1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

17 de mayo de 2012.

1.21 Fecha de Emisión

18 de mayo de 2012.

1.22 Fecha de Registro en la BMV

18 de mayo de 2012.

1.23 Fecha de Liquidación

18 de mayo de 2012.

1.24 Mecanismo de la Oferta

La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.

1.25 Fecha de Vencimiento

18 de mayo de 2021.

1.26 Lugar y Forma de Pago

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

1.27 Recursos Netos de la Emisión:

\$2,475,200,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta y cinco millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad a la que se le deberán restar el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Gastos Relacionados con la Emisión, cuyo monto de conformidad con la Sección II, numeral 4 del presente Prospecto asciende a \$48,711,172.04 (Cuarenta y ocho millones setecientos once mil ciento setenta y dos Pesos 04/100 M.N.), para quedar en un total de \$2,423,925,082.06 (dos mil cuatrocientos veintitrés millones novecientos veinticinco mil ochenta y dos Pesos 98/100 M.N.).

1.28 Derechos que confieren a los Tenedores:

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la

2

designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

1.29 Fuente de Pago

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.30 Garantía

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

1.31 Distribuciones

Una vez que el Comité de Inversión haya aprobado por escrito el Monto Distribuible, el Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Monto Distribuible será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o del Prestador de Servicios conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso: (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido; (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen un Rendimiento Anual Compuesto acumulado de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Total Invertido; (3) Tercero. Costo de la Línea de Liquidez. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas por un monto equivalente a (a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual compuesta del 10% (diez por ciento) por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo obtenido por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso que tenga recurso en contra de los montos depositados en la Cuenta General, prorrateado por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo, menos (b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las Inversiones Permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo al que se refiere el inciso (a) anterior sobre una cantidad equivalente al saldo principal insoluto de dicho préstamo prorrateado por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo; (4) Cuarto. Alcance. El 80% (ochenta por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de Distribución por Desempeño, y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme a los numerales (2) y (3) anteriores y al presente numeral (4) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar; y (5) Quinto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores,

a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño; en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (5) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.32 Asambleas de Tenedores

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores favor de remitirse al apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 2. Resumen Ejecutivo — Órganos de Gobierno" de este 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 por resolución adoptada en una 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 a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

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".

1.37 Régimen Fiscal

I. El Fideicomiso Bajo el Régimen Aplicable a Fideicomisos Empresariales

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

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, aún 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, aún 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 obligada 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 establecimiento permanente para efectos fiscales (el "EP").

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 fondos 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 obligada 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.

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

El Fiduciario del Fideicomiso reportará a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro el resultado fiscal o el crédito de IETU en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede, así como la suma de los pagos provisionales de IETU efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y por el Fiduciario del Fideicomiso, en esa misma proporción.

En tal virtud, los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro reconocerían al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les reporte el Fiduciario del Fideicomiso en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar, en esa misma proporción, los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso.

b. Créditos Fiscales

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, derivado de la actividad realizada por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive de dichas actividades o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, el fiduciario de los Vehículos de Inversión y el Fiduciario del Fideicomiso realizarán pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

(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.

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

El Fiduciario del Fideicomiso reportará a los Tenedores Personas Morales el resultado fiscal o el crédito de IETU en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede, así como la suma de los pagos provisionales de IETU efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y por el Fiduciario del Fideicomiso, en esa misma proporción.

En tal virtud, los Tenedores Personas Morales reconocerían al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les reporte el Fiduciario del Fideicomiso en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar, en esa misma proporción, los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso.

b. Créditos Fiscales

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de los Tenedores Personas Morales derivado de la actividad realizada por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión, los Tenedores Personas Morales podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive de dichas actividades o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, el fiduciario de los Vehículos de Inversión y el Fiduciario del Fideicomiso realizarán pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores Personas Morales que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

(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.

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

El Fiduciario del Fideicomiso reportará a los Tenedores Personas Físicas el resultado fiscal o el crédito de IETU en la proporción que les corresponda, calculado en los términos descritos en el párrafo que antecede, así como la suma de los pagos provisionales de IETU efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y por el Fiduciario del Fideicomiso, en esa misma proporción.

En tal virtud, los Tenedores Personas Morales reconocerían al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les reporte el Fiduciario del Fideicomiso en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar, en esa misma proporción, los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso.

b. Créditos Fiscales

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de los Tenedores Personas Físicas derivado de la actividad realizada por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión, los Tenedores Personas Físicas podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive de dichas actividades o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, el fiduciario de los Vehículos de Inversión y el Fiduciario del Fideicomiso realizarán pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores Personas Físicas que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

(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.

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

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

En tal virtud, los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero reconocerán al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les reporte el Fiduciario del Fideicomiso en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar, en esa misma proporción, los pagos provisionales efectuados por el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso.

b. Créditos Fiscales

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero derivado de la actividad realizada por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión, los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive de dichas actividades o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, el fiduciario de los Vehículos de Inversión y el Fiduciario del Fideicomiso realizarán pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, los EPs de Tenedores Residentes en el Extranjero que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe el fiduciario de los Vehículos de Inversión y/o el Fiduciario del Fideicomiso por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

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. 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 otorgarían 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 debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores de los Certificados Bursátiles para efectos de dicho impuesto.

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

(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales

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

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

(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas

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

Los Tenedores Personas Físicas deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR el interés real que resulte de restar a la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, el ajuste por inflación. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a

la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Físicas contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían 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 debería 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 debería ser considerada como interés atribuible a los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los 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 deberían 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 deberían estar exentos de IETU para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de Certificados Bursátiles, el adquirente de los Certificados Bursátiles no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por el Fideicomiso, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

(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 deberían 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 deberían estar exentos de IETU para los Tenedores Personas Morales.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de Certificados Bursátiles, el adquirente de los Certificados Bursátiles no tendría derecho a una deducción para efectos de

IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por el Fideicomiso, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

(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 deberían 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 deberían estar exentos de IETU para los Tenedores Personas Físicas.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de Certificados Bursátiles, el adquirente de los Certificados Bursátiles no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por el Fideicomiso, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

(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 deberían 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 debería estar exenta de IETU para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de Certificados Bursátiles, el adquirente de los Certificados Bursátiles no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por el Fideicomiso, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

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 deberían 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 debería 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 deberían 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 debería 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 deberían 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 debería 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 deberían 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 debería 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 Prestador de Servicios

Conforme a lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración de Activos, el Administrador contratará a Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V. como prestador de servicios.

El Prestador de Servicios deberá asesorar al Administrador en relación con todos los aspectos operativos materiales del Fideicomiso y las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la adquisición, financiamiento, operación, revisión, administración, seguros y coberturas respecto de las mismas. Adicionalmente, el Prestador de Servicios asesorará al Administrador respecto del nombramiento o contratación de los asesores legales del Fideicomiso, contadores, valuadores, banqueros de inversión y cualquier otro tercero consultor y asesor; en el entendido, que las Partes reconocen y convienen que el Prestador de Servicios no proveerá, ni estará obligado a proveer, servicios de asesoría relacionada de manera alguna con la adquisición de valores.

Los servicios específicos a ser prestados por el Prestador de Servicios al Administrador con respecto del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso incluyen, sin limitación:

- (i) Revisión del reporte administrativo de información operativa y financiera;

- (ii) Revisión de la operación y el cumplimiento del presupuesto y plan de negocios aprobado (incluyendo, sin limitación, CAPEX (gastos de capital), y marketing);
- (iii) Revisión de documentos materiales relacionados con inmuebles propiedad del Fideicomiso, incluyendo arrendamientos, contratos de prestación de servicios con terceros, y contratos de construcción que sean materiales (en el entendido, que cualquier contrato de represente más del 15% (quince por ciento) del presupuesto de construcción de cualquier inmueble propiedad del Fideicomiso se considerará material);
- (iv) Revisar todos los contratos con el Administrador y/o sus afiliadas, y cualesquiera comisiones pagadas al Administrador y/o sus afiliadas (salvo por la Comisión por Administración), en cada caso, en relación con cualquier inmuebles propiedad del Fideicomiso);
- (v) Proporcionar recomendaciones sobre la operación de los inmuebles propiedad del Fideicomiso;
- (vi) Proporcionar recomendaciones sobre la reparación, redesarrollo o renovación de los inmuebles propiedad del Fideicomiso;
- (vii) Proporcionar recomendaciones respecto de refinanciamientos, ventas, u otra forma de disposición de los inmuebles propiedad del Fideicomiso; y
- (viii) Preparar junto con el Administrador cualesquier documentos o materiales para cualquier sesión del Comité de Inversión y cualesquier materiales necesarios para preparar o presentar ante el comité técnico del Fideicomiso algún tema derivado de dicha sesión del Comité de Inversión.

La contraprestación a ser pagada al Prestador de Servicios de conformidad con lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración de Activos, será a cargo del Administrador.

1.39 Intermediario Colocador

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

1.40 Agente Estructurador

Goldman, Sachs & Co.

1.41 Autorización CNBV

Mediante oficio número 153/8428/2012 de fecha 11 de mayo de 2012 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, www.cnbv.gob.mx así como en la página de Planigrupo www.planigrupo.com.mx y del Fiduciario www.hsbc.com.mx

2. Destino de los Fondos

En la Fecha de Emisión, el Fiduciario deberá depositar en la Cuenta General los Recursos Derivados de la Emisión menos el monto correspondiente a la comisión por colocación descontado con base en el Contrato de Colocación, y la cuota del Indeval, es decir la cantidad de \$2,450,076,627.20 (dos mil cuatrocientos cincuenta millones setenta y seis mil seiscientos veintisiete Pesos 20/100 M.N.) realizar los siguientes depósitos y pagos:

- (i) *Gastos de Emisión.* El Fiduciario deberá retener y pagar los Gastos de Emisión con cargo a los Recursos Derivados de la Emisión.
- (ii) *Reserva para Gastos de Mantenimiento.* El Fiduciario deberá mantener en la Cuenta de Reservas la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
- (iii) *Fondeo a la Cuenta de Inversiones.* El Fiduciario, después de haber pagado los Gastos de Emisión y deducida la Reserva para Gastos de Mantenimiento, transferirá de tiempo en tiempo de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, los montos necesarios para realizar Inversiones, y para pagar la Comisión por Administración, en su caso.
- (iv) *Inversiones.* El Fiduciario utilizará los recursos disponibles en la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones.
- (v) *Comisión por Administración.* El Fiduciario utilizará los recursos disponibles en la Cuenta de Inversiones para pagar la Comisión por Administración.
- (vi) *Gastos de Mantenimiento.* El Fiduciario cubrirá con los montos disponibles de la Cuenta de Reservas los Gastos de Mantenimiento exigibles.
- (vii) *Inversiones Permitidas.* El Fiduciario invertirá los recursos disponibles de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso (que de otra forma no hayan sido utilizados en los conceptos anteriores) en Inversiones Permitidas.

3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador celebró un contrato de sindicación con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. Con ese carácter ofrecerán los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

El Intermediario Colocador no celebró contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa distintas de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, colocó el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión, y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, colocó el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión.

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles contaron 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 seguros y de fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige. 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 Tenedores, antes de adquirir los Certificados Bursátiles materia de la presente emisión, firmaron el formato que se adjunta al presente prospecto como Anexo "4", 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 los Fideicomitentes, junto con el Intermediario Colocador, realizaron varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactaron vía telefónica a dichos inversionistas y sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador ha informado a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública 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) un día antes del día en que se cerró el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro fue el 16 de mayo de 2012.

El Intermediario Colocador llevó a cabo la asignación de las posturas conforme las recibió, conforme al principio de "primero en tiempo, primero en derecho", y vigiló que se cumpliera con la regulación aplicable.

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

El Intermediario Colocador, mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con los Fideicomitentes, el Administrador y con el Fiduciario Emisor, 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 Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El

Intermediario Colocador considera que no tiene 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.

El Intermediario Colocador no colocó parcial o totalmente los Certificados Bursátiles entre “Personas Relacionadas” (según dicho término se define en la LMV) de dicho Intermediario Colocador.

Los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador y “Personas Relacionadas” con los mismos, no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Las personas relacionadas con el Fiduciario y con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, no suscribieron más del 5% de la oferta, en lo individual o en grupo.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, reconocen y convienen que el Administrador del Fondo Mexicano Walton actúa únicamente como socio administrador (*general partner*) del Fondo Mexicano Walton y, en dicho carácter, tiene deberes (incluyendo, sin limitación, deberes fiduciarios) únicamente respecto de los socios limitados (*limited partners*) del Fondo Mexicano Walton, y no tiene deberes de ningún tipo (incluyendo, sin limitación, deberes fiduciarios) respecto del Fideicomiso, y que Walton, sus afiliadas, y las Personas que sean designadas por el Co-Inversionista Walton como miembros del Comité de Inversión podrán enfrentarse a decisiones en las que los intereses del Fondo Mexicano Walton, del Administrador del Fondo Mexicano Walton y de sus respectivas afiliadas y los intereses del Fideicomiso sean adversos, por lo que Walton, el Fondo Mexicano Walton, el Administrador del Fondo Mexicano Walton, sus respectivas afiliadas, y las Personas que sean designadas por el Co-Inversionista Walton como miembros del Comité de Inversión únicamente actuarán para el beneficio del Fondo Mexicano Walton y sus socios limitados (*limited partners*) y no tendrán obligación o responsabilidad alguna, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto del Fideicomiso, los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común o cualquier Persona salvo por los socios limitados (*limited partners*) del Fondo Mexicano Walton.

Ni los Fideicomitentes, ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV 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 relacionados con la emisión es de aproximadamente \$51,274,917.94 (cincuenta y un millones doscientos setenta y cuatro mil novecientos diecisiete Pesos 94/100 M.N.). El 95% (noventa y cinco por ciento) de dichos gastos, es decir \$48,711,172.04 (Cuarenta y ocho millones setecientos once mil ciento setenta y dos Pesos 04/100 M.N.), será pagado por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el 5% (cinco por ciento) restante, es decir \$2,563,745.89 (dos millones quinientos sesenta y tres mil setecientos cuarenta y cinco Pesos 48/100 M.N.), será pagado por Planigrupo y Walton en partes iguales. Una vez cubierto el porcentaje de los Gastos de Emisión correspondiente, se estima que los Recursos Netos de la Oferta Pública que se obtendrán de la oferta pública de los Certificados Bursátiles ascenderán aproximadamente a \$2,423,925,082.06 (dos mil cuatrocientos veintitrés millones novecientos veinticinco mil ochenta y dos Pesos 98/100 M.N.).

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

Gastos Relacionados con la Oferta ¹	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV	\$15,708.00	\$0.00	\$15,708.00
Derechos de Inscripción en el RNV	\$1,732,640.00	\$0.00	\$1,732,640.00
Listado en BMV	\$593,507.50	\$94,961.20	\$688,468.70
Indeval	\$80.00	\$12.80	\$92.80
Asesores Legales de la Transacción	\$5,300,000.00	\$848,000.00	\$6,148,000.00
Asesores Fiscales de la Transacción	\$1,859,584.50	\$297,533.52	\$2,157,118.02
Honorarios del Representante Común	\$320,000.00	\$51,200.00	\$371,200.00
Honorarios del Fiduciario	\$730,000.00	\$116,800.00	\$846,800.00
Comisión por Estructuración y Colocación ²	\$30,940,000.00	\$4,950,400.00	\$35,890,400.00
Gastos Relacionados con la Oferta y Roadshow ³	\$705,264.64	\$112,842.34	\$818,106.98
Asesores Legales de los Inversionistas	\$720,000.00	\$115,200.00	\$835,200.00
Auditoría (KPMG Cárdenas Dosal, S.C.)	\$526,882.28	\$84,301.16	\$611,183.44
Auditoría (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.)	\$1,000,000.00	\$160,000.00	\$1,160,000.00
Total	\$44,443,666.92	\$6,831,251.03	\$51,274,917.94

1) Los Gastos Relacionados con la Oferta son estimados y están sujetos a cambios. El 95% de estos Gastos serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el 5% restante será pagado por Planigrupo y Walton.

2) Comisión por Estructuración y Colocación igual a 1.25% del monto colocado.

3) Gastos reembolsables al Agente Estructurador relacionados con el proceso de venta.

2

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 el Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, 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 los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles. El Representante Común representa al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, (i) suscribir el Título, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable; (ii) verificar la constitución del Fideicomiso; (iii) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso; (v) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval (por escrito) respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso; (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como ejecutar sus resoluciones; (vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores; (viii) firmar, por instrucciones y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores; (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con dichos Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran; (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; (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 de Certificados Bursátiles las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares; (xiv) notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, así como a la BMV a través de Emisnet, (o a través de los medios que estos determinen) con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo Distribuciones a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores; (xv) exigir a los Fideicomisarios en Segundo Lugar el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (xvi) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una 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 a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

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

Los honorarios del Representante Común que sean pagados como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso serán considerados como Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

6. Nombres de las Personas con Participación Relevante

Fideicomitentes	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V, a través de Elliott Mark Bross Umann. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577, a través de María del Carmen Mozas.
Administrador	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V, a través de Elliott Mark Bross Umann.
Fiduciario	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC a través de Samantha Barquera Betancourt.
Prestador de Servicios	Walton Street Capital Mexico, S. de R.L. de C.V., a través de Federico Martín del Campo Flores.
Intermediario Colocador	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, a través de Gerardo Tietzch Rodríguez Peña.
Agente Estructurador Representante Común	Goldman, Sachs & Co., a través de Alfredo Alberto Capote Garza Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de Héctor Eduardo Vázquez Abén.
Despacho Externo de Abogados	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., a través de Carlos Aiza Haddad.
Asesor Fiscal	Del Valle Torres, S.C., a través de Luis del Valle.

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

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de Planigrupo será Diego Covarrubias Patiño, con domicilio ubicado en Ave. Santa Fe No. 481, piso 5., Col. Cruz Manca, México Distrito Federal, teléfono +(55) 9177 0870 y correo electrónico dcovarrubias@planigrupo.com.

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

1. Descripción General

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 Centros Comerciales en México.

1.1 El Fideicomiso

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 centros comerciales en México, mediante la emisión de los Certificados Bursátiles. A su vez, los Vehículos de Inversión podrán invertir en los inmuebles a que se refiere el presente párrafo directamente, o indirectamente a través de la tenencia o suscripción de acciones, acciones preferentes, partes sociales, derechos fideicomisarios u otras participaciones en otros Vehículos de Inversión. Para alcanzar dicho fin, los inversionistas contribuirán fondos al Fiduciario, quien a su vez emitirá los Certificados Bursátiles como contraprestación por dicha contribución.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.2 Obligación de Pago del Fideicomitente y de Walton

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

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

conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los montos que cada una de ellas deba invertir (ya sea como deuda o capital) en las Inversiones que se realicen conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-Inversión deberán ser equivalentes a los siguientes porcentajes: (i) el Fiduciario deberá invertir en cada Inversión un monto equivalente al resultado de multiplicar el Monto Destinado a Inversiones por 100 (cien), y el resultado dividirlo entre el Monto Total Comprometido; (ii) el Fideicomitente deberá invertir en cada Inversión un monto equivalente al resultado de multiplicar el Compromiso del Fideicomitente por 100 (cien), y el resultado dividirlo entre el Monto Total Comprometido; y (iii) el Co-Inversionista Walton deberá invertir en cada Inversión un monto equivalente al resultado de multiplicar el Compromiso del Co-Inversionista Walton por 100 (cien), y el resultado dividirlo entre el Monto Total Comprometido.

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

El Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente deberán causar que las co-inversiones que estos realicen en los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso se desinviertan de forma simultánea y en los mismos términos que la Desinversión respectiva que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso, y que cualesquier derechos derivados de dichas co-inversiones sean ejercidos de forma coordinada con el Fideicomiso, salvo que, en cada caso, el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este

caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) apruebe que la desinversión por parte del Co-Inversionista Walton y/o del Fideicomitente se lleve a cabo en momentos distintos o que el ejercicio de derechos sea de forma distinta al Fideicomiso, en cada caso, por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan a las Inversiones respectivas.

1.3 Vigencia de la Emisión

3,287 (tres mil doscientos ochenta y siete) días contados a partir de su fecha de emisión (la "Fecha de Emisión"); en el entendido que dicho plazo puede ser extendido de conformidad con el inciso (g) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.4 Inversiones

Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluirán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Centros Comerciales en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de Centros Comerciales en México.

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a que se refiere la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dichos Vehículos de Inversión deberán invertir directamente en los inmuebles; y en el entendido, además, que el Fiduciario podrá realizar dos o más Inversiones en Centros Comerciales a través de un solo Vehículo de Inversión, según lo instruya el Administrador con la autorización previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según lo requiera el Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir dicho Vehículo de Inversión.

Todas las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso deberán ser aprobadas por el Comité de Inversión según se describe en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario no estará facultado para llevar a cabo ninguna Inversión sin antes haber recibido una autorización por escrito del Comité de Inversión. En caso de que, adicionalmente, una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador únicamente podrá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores una vez que la misma haya sido aprobada por el Comité de Inversión.

En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de inmuebles de terceros no relacionados con el Administrador o cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el precio por dichas adquisiciones será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor correspondiente y aprobado por el Comité de Inversión.

El Administrador o el Co-Inversionista Walton podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que sean de su propiedad al Fideicomiso para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes: (a) Aprobación del Comité Técnico. En

adición a la aprobación previa del Comité de Inversión conforme a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, cualquier adquisición de los inmuebles a los que se refiere la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá de la aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto del punto en la sesión del Comité Técnico que apruebe dicha adquisición; (b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos; más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos; en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto nombrado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

1.5 Periodo de Inversión

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 3 (tres) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse previa aprobación del Comité de Inversión y, posteriormente, de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el Monto Destinado a Inversión haya sido completamente invertido o comprometido a una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión; o (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionarios Clave Walton conforme a lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

El Comité de Inversión podrá aprobar una extensión del Periodo de Inversión.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

1.6 Exclusividad

(a) Exclusividad de Planigrupo. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos y/o los Co-Inversionistas Terceros con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, durante el Periodo de Exclusividad, ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas (incluyendo a Constructora Planigrupo, S.A. de C.V.) podrán invertir en, desarrollar, construir o administrar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de administración a Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México siempre y cuando dichos Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio no compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso. Se entenderá que un Centro Anclado por Tiendas de Autoservicio compite con un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados dentro de un mismo Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (a) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en

virtud del voto de los miembros designados por el Co-Inversionista Walton), (y) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes) o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; (3) inmuebles que sean propiedad de, se encuentren en proceso de desarrollo por, o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(b) Exclusividad de Walton. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso y durante el Periodo de Exclusividad, conforme al Contrato de Co-Inversión ni el Co-Inversionista Walton, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, podrán (i) realizar aquellas Inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Inversión por los miembros de dicho Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton; en el entendido, que si una Inversión que ha sido aprobada por el Comité de Inversión es rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, el Co-Inversionista Walton y cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias podrá llevar a cabo dicha Inversión por su cuenta, (ii) invertir en Centros Comerciales que compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso; en el entendido, que se entenderá que un Centro Comercial compite con un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados en un Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes, y (iii) invertir en Centros Comerciales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto de Planigrupo. Adicionalmente, conforme al Contrato de Co-Inversión, el Co-Inversionista Walton se obliga a someter cualquier oportunidad de una Inversión que cumpla con los Lineamientos de Inversión a la consideración del Comité de Inversión siempre y cuando no exista un compromiso previamente existente para que dicha Inversión sea desarrollada o administrada por un tercero distinto a Planigrupo. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Planigrupo), (y) el Comité Técnico, o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; (3) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(c) Comprobación de Excepciones. De conformidad con lo establecido en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en los incisos (a) y (b) anteriores.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.7 Auditor Externo y Valuador Independiente

Ver apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 6. Auditor Externo y Valuador Independiente" de este

Prospecto.

1.8 Comisión por Administración

El Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido; en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” y “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.2 Extracto del Contrato de Administración” de este Prospecto.

1.9 Gastos de Emisión

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

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

1.10 Reserva para Gastos de Mantenimiento

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

Con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá re-calcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento incluyendo el monto necesario

para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha de Terminación Programada del mismo. Dicho cálculo deberá de ser aprobado por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento calculada conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso que haya sido aprobado por el Comité de Inversión y el Comité Técnico.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.11 Distribuciones

Una vez que el Comité de Inversión haya aprobado por escrito el Monto Distribuible, el Administrador instruirá el Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Monto Distribuible será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o del Prestador de Servicios conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso:

- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido;
- (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen un Rendimiento Anual Compuesto acumulado de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Total Invertido;
- (3) Tercero. Costo de la Línea de Liquidez. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas por un monto equivalente a (a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual compuesta del 10% (diez por ciento) por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo obtenido por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso que tenga recurso en contra de los montos depositados en la Cuenta General, prorrateado por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo, menos (b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las Inversiones Permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo al que se refiere el inciso (a) anterior sobre una cantidad equivalente al saldo principal insoluto de dicho préstamo prorrateado por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo;
- (4) Cuarto. Alcance. El 80% (ochenta por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de Distribución por Desempeño, y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme a los numerales (2) y (3) anteriores y al presente numeral (4) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar; y
- (5) Quinto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño; en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al

presente numeral (5) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

1.12 Cuentas del Fideicomiso

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Pesos y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Administrador podrá, en su caso, instruir al Fiduciario para que abra una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o en Dólares, según se requiera. Cualquier transferencia de efectivo entre las diferentes cuentas contempladas en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas del Fideicomiso en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC o en cualquier otra institución financiera aprobada por el Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión).

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

1.13 Órganos de Gobierno

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

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversión, favor de remitirse al apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL — 2. Resumen Ejecutivo — Órganos de Gobierno” de este Prospecto.

1.14 Terminación del Fideicomiso

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, y (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. En la fecha en que se cumplan los supuestos descritos en los incisos (a), (b), y (c) anteriores, el Contrato de Fideicomiso terminará.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto)

1.15 Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso

(i) Desinversiones Periódicas; Notificación de Evento de Desinversión. Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Evento de Desinversión a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Evento de Desinversión.

(ii) Proceso de Desinversión. El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (a) cuando ocurra un Evento de Desinversión, (b) en la Fecha de Inicio de Desinversión, (c) cuando ocurra un Evento de Remoción del Administrador y así lo instruya la Asamblea de Tenedores conforme a lo

establecido en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, (d) cuando el Prestador de Servicios o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Prestador de Servicios y el Administrador con respecto del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, y (e) en caso de que el Comité de Inversión apruebe el comienzo de un proceso de desinversión de conformidad con la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En cualquiera de dichos supuestos, el Fiduciario deberá llevar a cabo la desinversión de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el siguiente procedimiento:

(i) Derecho a Presentar una Oferta. Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que se actualice un caso de desinversión conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión.

(ii) Oferta del Administrador. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, haya presentado una oferta por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (i) anterior, el Prestador de Servicios, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, junto con un tercero especialista que sea contratado por el Fideicomiso con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, llevarán a cabo un proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estimen conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión; en el entendido, que el precio de venta del Patrimonio del Fideicomiso en dicha subasta deberá ser como mínimo un 5% (cinco por ciento) mayor al precio ofrecido por Planigrupo conforme al numeral (i) anterior.

(iii) Subasta Libre. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, no haya presentado una oferta por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (i) anterior, el Comité de Inversión llevará a cabo el proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estime conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión.

(iv) Aprobación de Ventas. Una vez que se hayan llevado a cabo los procesos de subasta a los que se refieren los incisos (ii) y (iii) anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso se venderá al mejor postor con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico (en este último caso, en caso de que la subasta se haya llevado a cabo conforme al numeral (ii) anterior debido a que haya mediado una oferta por parte del Administrador o de sus subsidiarias o Afiliadas, con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto). En cualquier caso, las disposiciones relacionadas con desacuerdos en las Desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso contenidas en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso resultarán aplicables en todos sus aspectos. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán solicitar al Valuador Inmobiliario una valuación de las propiedades con el fin de tomar las decisiones referentes al presente inciso (iv).

(v) Distribuciones. Una vez llevada a cabo la desinversión total del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso, todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso serán utilizadas para (1) repagar todas las deudas del Fideicomiso, y, posteriormente (2) hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

Terminación Programada.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

1.16 Remoción y Sustitución del Administrador y del Prestador de Servicios

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador de los descritos en los incisos (i), (ii) o (iv) de la definición de "Evento de Remoción del Administrador", si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que (i) el Administrador o el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en actos con negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración o que dicho acto no resultó en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o (ii) que el Administrador o el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de; o (iii) el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en delito de índole patrimonial alguno, *entonces*, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la Fecha de Terminación Programada, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la fecha que sea 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador; y (b) al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Administración.

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

instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

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

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

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

(d) Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado; en el entendido, que el administrador sustituto celebrará con el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador.

El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos la remoción (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha de dicha remoción, y (ii) el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la Fecha de Terminación Programada, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la fecha que sea 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de los montos a los que hacen referencia los incisos (i) y (ii) anteriores. Si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido.

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

(c) Distribuciones por Desempeño. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

(e) Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado.

En caso de que la Asamblea de Tenedores decreta la remoción con o sin causa del Administrador conforme a las Cláusulas 16.1 o 16.2 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá a su vez instruir al Prestador de Servicios que permanezca en funciones y funja como prestador de servicios de administración respecto del administrador sustituto que sea designado por dicha Asamblea de Tenedores, o remover al Prestador de Servicios, en cada caso, sujeto a lo siguiente:

(a) Permanencia del Prestador de Servicios. En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Prestador de Servicios para que permanezca en funciones, el Prestador de Servicios deberá presentar una propuesta a la Asamblea de Tenedores de un administrador sustituto. El Prestador de Servicios únicamente estará obligado a continuar prestando sus servicios si el administrador sustituto que designe la Asamblea de Tenedores ha sido propuesto por el Prestador de Servicios o es aprobado previamente por el Prestador de Servicios por escrito, cuya aprobación no podrá ser negada sin causa justificada. En este caso, el Prestador de Servicios deberá celebrar con dicho administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador según se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto, el Prestador de Servicios deberá notificar dicha circunstancia a la Asamblea de Tenedores de inmediato, y la Asamblea de Tenedores tendrá la opción por 2 (dos) ocasiones de presentar a un administrador sustituto diverso al Prestador de Servicios dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que reciba la negativa del Prestador de Servicios. En caso de que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto en los términos de la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, el Prestador de Servicios podrá llevar a cabo el procedimiento establecido en el inciso (b) siguiente.

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

(i) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario pagará al Co-Inversionista, como fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

(a) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Prestador de Servicios con causa conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, y en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

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

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

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

En caso de que cualquiera del Prestador de Servicios o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Prestador de Servicios y el Administrador con respecto del Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual deberá elegir una de las siguientes tres opciones:

(a) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en este caso, el proceso al que se refiere dicha Cláusula será liderado por un Valuador Inmobiliario o un banco de inversión aprobado por los Miembros Independientes del Comité Técnico que no fueron nombrados por el Administrador; o

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

(i) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario pagará al Co-Inversionista, como fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado si todas

las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

(ii) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

En caso de que el Prestador de Servicios haya sido removido y las participaciones del Co-Inversionista Walton en los Vehículos de Inversión hayan sido adquiridas por el Fiduciario conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.3, 16.4 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso:

(a) la Comisión por Administración en ningún momento será superior a la establecida en el Contrato de Fideicomiso, no obstante que el Administrador (o un administrador sustituto) acuerden con los Tenedores una Comisión por Administración distinta en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y

(b) el Comité de Inversión desaparecerá, el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado, y todas sus facultades serán asumidas por el Comité Técnico.

Todas las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido la Cláusula 6.04 del Contrato de Co-Inversión y en las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso, así como en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, serán pagadas de conformidad con lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores (con la previa aprobación del Comité de Inversión) podrá instruir al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso o bien que incurra en deuda conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso para pagar dichas obligaciones.

Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" y "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 3. Contratos y Acuerdos — 3.2 Extracto del Contrato de Administración" de este Prospecto.

1.17 Título de Certificados

El Título emitido por el Fiduciario y por el Representante Común, mediante el cual se amparen los Certificados Bursátiles, no contará con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores.

1.18 Lineamientos de Inversión

Salvo que el Comité Técnico apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión, mismos que se incluyen en el apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 2. Patrimonio del Fideicomiso" siguiente.

1.19 Desinversiones

El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de acuerdo al siguiente calendario de Desinversiones. A pesar del calendario de Desinversiones, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinvieran las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

<u>Año</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 al 7	0%
7 al 9	100%

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las

aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión, el cual prevé lo siguiente:

(a) Diferencias entre el Comité de Inversión y el Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, en caso de que (I) el Comité de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el Comité Técnico, y el Comité Técnico desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro del Comité Técnico designado por el Administrador que no sea Miembro Independiente o (II) el comité de inversión de algún Vehículo de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión, y el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros de dicho comité técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro de dicho comité técnico designado por el Administrador que no sea miembro independiente de dicho comité técnico,, Planigrupo tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha desaprobación, de adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de (i) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de dichos Vehículos de Inversión el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión), por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton, (ii) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto del Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieren desinvertido en dicha fecha al Valor del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión respectivos el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión); y (iii) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por el Fideicomitente al Co-Inversionista Walton conforme al Contrato de Co-Inversión. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (a), el Co-Inversionista Walton dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Planigrupo.

(b) Diferencia entre los miembros del Comité de Inversión para una Desinversión. En caso de que, durante el periodo de los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión, cualquier Desinversión no fuere aprobada por la mayoría de los miembros del Comité de Inversión, dicha Desinversión no se llevará a cabo por el Fideicomiso; en el entendido, que, los miembros del Comité de Inversión deberán notificar dicha desaprobación a los miembros del Comité Técnico en la fecha de la misma; y en el entendido, además, que si a partir del primer día del sexto año contado a partir de la Fecha de Emisión, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Co-Inversionista Walton votan a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Planigrupo votan en contra, Planigrupo estará obligado conforme a adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de los montos que se describen en los numerales (i) y (ii) del inciso (a) anterior, y deberá cumplir con dichas obligaciones dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha votación. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (b), el Co-Inversionista

Walton dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Planigrupo.

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones dentro de los periodos descritos en el calendario de Desinversiones. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — 3.2(f) Los activos inmobiliarios no son líquidos" de este Prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para desinvertir las Inversiones dentro de los plazos aquí establecidos.

2. Patrimonio del Fideicomiso

2.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos

El patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Recursos Derivados de la Emisión;
- (c) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (d) los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- (f) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- (g) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (h) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas;
- (i) 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; 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 Fideicomitidos

En la Fecha de Emisión el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por la Aportación Inicial y por los Recursos Derivados de la Emisión.

Posteriormente y después de llevar a cabo las actividades contempladas en los Documentos de la Emisión, el Fideicomiso realizará Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso.

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

Lineamientos de Inversión

Sector de Inversión	Inmuebles de uso comercial y Centros Comerciales
Tipo de Propiedades e Inmuebles	• Terrenos para el desarrollo de Centros Comerciales que cumplan con los requisitos legales y técnicos para el desarrollo de centros

	comerciales (incluyendo, pero no limitado a uso de suelo, libres de gravamen, suministro de servicios básicos, infraestructura, etc.). Centros Comerciales existentes cuyas características generales resulten similares a las de los centros comerciales desarrollados previamente por el administrador, dichos inmuebles deben generar ingresos derivados del arrendamiento de locales comerciales a terceros.
Características y Definición de Centros Comerciales Objetivo	Centros Comerciales donde como mínimo el 40% del área rentable sea ocupado por una o más Tiendas Ancla con presencia nacional. Los giros de los locales ubicados dentro de los Centros Comerciales incluyen la venta al por menor y por mayor de todo tipo de artículos, espacios de entretenimiento, cines, restaurantes, servicios bancarios y financieros, gimnasios, centros de servicio al cliente, centros de servicio automotriz, estaciones de gasolina, escuelas de idiomas y hoteles entre otros.
Ubicación	República Mexicana, en poblaciones que tengan un mínimo de 50,000 habitantes.
Tiendas Ancla	(a) Walmart, Superama, Bodega Aurrerá, Chedraui, Super Ch, Soriana, H-E-B;; (b) Sam's Club, City Club, Costco o tiendas de clubes de descuento similares; (c) Liverpool, Palacio de Hierro, Sears o tiendas departamentales con presencia nacional similares; (d) tiendas tipo Coppel, Famsa, Elektra o cadenas similares con presencia nacional;(e) cadenas de cine con presencia nacional como Cinemex o Cinopolis; y (f) tiendas especializadas como Home Depot, BestBuy, o similares; (g) Gimnasios, tales como Sport City, SportsWorld, SuperFitness o similares; y (h) Centros de entretenimiento con presencia nacional tipo Yak, Caliente o similares.
Límite de Adquisiciones	En su conjunto, las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de adquisiciones no podrán exceder del 60% (sesenta por ciento) del Monto Neto Invertido.
Seguros	Los inmuebles en donde se desarrollen los proyectos deberán asegurarse con seguros que el Administrador considere apropiados para el proyecto respectivo.
Promesa de Arrendamiento	Únicamente con respecto de proyectos de desarrollo, deberá existir una promesa de arrendamiento firmada con el ancla principal del proyecto respectivo.
Límite de Concentración	Las Inversiones que realice el Fideicomiso en un solo Centro Comercial no podrán exceder del 25% del Patrimonio del Fideicomiso, salvo que lo autorice expresamente la Asamblea de Tenedores.
Límite de Rentas	Ningún inquilino podrá ocupar más del 15% de la suma del área total rentable de todos los inmuebles en los cuales el Fideicomiso tenga una participación directa o a través de los Vehículos de Inversión, salvo que se trate de un inquilino que sea una cadena nacional (es decir, que dicho inquilino tenga presencia en al menos 10 entidades federativas de México), o salvo que lo autorice expresamente 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.

2

En relación con las Inversiones y/o propiedades respecto de las cuales el Fideicomiso invierta, una vez que el Fideicomiso haya realizado dichas inversiones y durante la vida de las mismas, el público inversionista contará, con la siguiente información:

1. Valuación del Valuador Independiente. El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Prestador de Servicios, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios.
2. Avalúo de inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión. Un avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado anualmente por el Administrador, con la asesoría del Prestador de los Servicios, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión.
3. Estados Financieros Trimestrales No Auditados del Patrimonio del Fideicomiso. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de la BMV y de Emisnet, los estados financieros trimestrales no auditados del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Circular Única.
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 Prestador de Servicios, al Fiduciario, al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico y a los miembros del Comité de Inversión; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única.
5. Reporte Trimestral del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada uno de los tres primeros trimestres del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información: (i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (ii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, los cuales serán revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única; (iii) un resumen de las Inversiones y Reinversiones del Fideicomiso realizadas durante el trimestre que se esté reportando; (iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (v) un resumen de las operaciones financieras derivadas celebradas por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando.
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, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión 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 que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

3. Contratos y Acuerdos

3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso

3.1.1 Fines del Fideicomiso. Los fines del Contrato de Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión cuando así lo requiera el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Coinversión, que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente párrafo.

En relación con lo anterior el Fiduciario deberá: (a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; (b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación) con el fin de llevar a cabo la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles; (d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV; (e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV; (f) celebrar el Contrato de Co-Inversión con el Co-Inversionista Walton y con el Fideicomitente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "A"; (g) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso; (h) celebrar y firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título de los Certificados Bursátiles; (i) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (j) llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso; (k) contratar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo, y sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; (l) contratar, y en su caso sustituir al Valuador Independiente de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, y con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; (m) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión, pagar los Gastos de Mantenimiento, pagar los Gastos de Inversión y pagar la Comisión por Administración, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (n) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte; (ñ) preparar y presentar cualesquier otros

reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica; (o) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (p) conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, abrir una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares según se requiera; (q) conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; (r) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, otorgar en favor de Mauricio Eduardo Deschamps González y Alejandro Moreno Reyes, para ser ejercido conjunta o separadamente un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; (s) de conformidad con las instrucciones del Administrador, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y las personas físicas designadas por éste, para ser ejercido conjunta o separadamente un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; (t) llevar a cabo, a través del Administrador, todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para que cada Vehículo de Inversión cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 223 y 224 de la LISR; (u) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, con la comparecencia del Representante Común; (v) otorgar los poderes especiales en cuanto a su objeto pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión) le instruya de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; (w) conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (i) celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Administración; y (ii) celebrar un Contrato de Co-Inversión con un administrador sustituto y el Co-Inversionista Walton, en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Co-Inversión; (x) de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, celebrar operaciones de cobertura a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos; (y) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, y con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al inciso (g)(vi) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin

limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; (z) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso; (aa) contratar y, en su caso sustituir, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, y con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; y (bb) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

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

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

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

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

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

(iii) **Serie:** Única.

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

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

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

(vii) **Depositario:** Indeval.

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

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

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

3.1.3. Asamblea de Tenedores de los Certificados y Comité Técnico.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico favor de remitirse al apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 2. Resumen Ejecutivo — Órganos de Gobierno" de este Prospecto.

3.1.4. El Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario.

Los Fideicomitentes, el Administrador y el Representante Común convienen con el Fiduciario en lo siguiente:

(i) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

(ii) El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de (1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso, (2) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (4) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, (5) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y (6) cualquier hecho, acto y omisión de los Fideicomitentes, del Administrador, del Comité de Inversión, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario.

En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común de tal situación a efecto de que el Administrador, el Comité Técnico o los Tenedores a través del Representante Común, según sea el caso, giren las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) días naturales,

un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores con el consentimiento del Administrador y del Co-Inversionista Walton y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

3.1.5. Contrato de Administración. El Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, el Contrato de Administración. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice. Para una descripción del Contrato de Administración, ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.2 Extracto del Contrato de Administración" de este Prospecto.

(a) Funcionarios Clave del Administrador. Durante el Período de Inversión, siempre y cuando el Administrador no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador hará que los Funcionarios Clave del Administrador dediquen sustancialmente todo su tiempo laborable a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, y a que el Fideicomiso lleve a cabo las Inversiones y Desinversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones y Desinversiones realizadas y demás actividades previstas para el Administrador en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. Una vez finalizado el Período de Inversión, el Administrador deberá dedicarse, y hará que los Funcionarios Clave del Administrador se dediquen, a administrar las Inversiones, Desinversiones y demás actividades del Fideicomiso durante el tiempo que el Administrador considere razonablemente necesario. Sujeto a las excepciones siguientes, los Funcionarios Clave del Administrador tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

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

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

(d) Cada vez que un Funcionario Clave del Administrador sea removido o se separe de su cargo, el Administrador propondrá un sustituto, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, a los Miembros Independientes y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores. Dichos Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta,

para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y el sustituto como nuevo Funcionario Clave del Administrador electo. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas los mencionados Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán periodos de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(e) En caso de que, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Administración, se presente un cambio de Control respecto del Administrador, de sus socios o de una controladora de éste, el Administrador y/o la entidad que haya sufrido el cambio de Control deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Administración en posiciones directivas a cualesquiera dos de las siguientes tres personas: Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamin Asher Bross Umann, con facultades suficientes para conducirse como Funcionarios Clave del Administrador o de la empresa que haya sufrido el cambio de Control en los términos del Contrato de Fideicomiso, los cuales deberán ser designados y mantenidos en todo caso como Funcionarios Clave del Administrador conforme a la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

(g) Ningún Funcionario Clave del Administrador se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Fideicomiso o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Fideicomiso sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave del Administrador.

Funcionarios Clave Walton. (a) Durante el Período de Inversión y siempre y cuando el Prestador de Servicios no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Prestación de Servicios, el Fondo Mexicano Walton deberá mantener a Jorge Sandor Valner Watstein, Federico Martin del Campo Flores y Diego Gutierrez Aguayo como funcionarios clave (los "Funcionarios Clave Walton"), los cuales deberán dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable a los negocios del Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas; en el entendido, que los Funcionarios Clave Walton podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (ii) actividades docentes o altruistas. El Prestador de Servicios estará obligado a informar al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores cuando alguno de los Funcionarios Clave Walton incumpla con sus obligaciones conforme a la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso o deje de dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable al Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas conforme a lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso (sujeto, en cada caso, a las excepciones establecidas en la misma).

(b) En caso de que, en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Walton incumplan con su obligación de dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable a los negocios del Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas (un "Evento de Funcionarios Clave Walton"), el Prestador de Servicios, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, propondrá un sustituto para cada uno de dichos Funcionarios Clave Walton a los Miembros Independientes y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores. Dichos Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Prestador de Servicios someta su propuesta para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y los sustitutos respectivos como nuevos Funcionarios Clave Walton. En el caso que se rechace una propuesta, el Prestador de Servicios podrá proponer a sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas los mencionados Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán periodos de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o

aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

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

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

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

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

(d) Ningún Funcionario Clave de Walton se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Fideicomiso o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Fideicomiso sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave de Walton.

(e) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton, Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V., no ha incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 (cinco) años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(f) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton, Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V. cuenta con los mecanismos necesarios para evitar que incumpla en cualquier aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

3.1.6. Comité de Inversión.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características del Comité de Inversión favor de remitirse al apartado "1. INFORMACIÓN GENERAL — 2. Resumen Ejecutivo — Órganos de Gobierno" de este Prospecto.

3.1.7. Inversiones. Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluirán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Centros Comerciales en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de Centros Comerciales en México.

3.1.8. Vehículos de Inversión. El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a que se refiere la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso anterior a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dichos Vehículos de Inversión deberán invertir directamente en los inmuebles; y en el entendido, además, que el Fiduciario podrá realizar dos o más Inversiones en Centros Comerciales a través de un solo Vehículo de Inversión, según lo instruya el Administrador con la autorización previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según lo requiera el Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir dicho Vehículo de Inversión

3.1.9. Aprobación del Comité de Inversión. Todas las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso deberán ser aprobadas por el Comité de Inversión según se describe en la Cláusula 6.1, y el Fiduciario no estará facultado para llevar a cabo ninguna Inversión sin antes haber recibido una autorización por escrito del Comité de Inversión. En caso de que, adicionalmente, una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador únicamente podrá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores una vez que la misma haya sido aprobada por el Comité de Inversión.

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

(a) **Comité de Inversión del Vehículo de Inversión.** Cada Vehículo de Inversión contará con un comité de inversión, cuyos miembros serán nombrados por el Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente, en una proporción de 50% cada uno. El comité de inversión del Vehículo de Inversión respectivo deberá discutir y, en su caso aprobar todas las decisiones relacionadas con el Vehículo de Inversión, antes de que las mismas sean sometidas a aprobación del comité técnico de dicho Vehículo de Inversión. En caso de que, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente y/o el Co-Inversionista Walton dejen de mantener su respectiva co-inversión en dicho Vehículo de Inversión, los miembros del comité de inversión de dicho Vehículo de Inversión que hayan sido nombrados por el Fideicomitente y/o el Co-Inversionista Walton, según sea el caso, serán removidos, y dicha Persona perderá el derecho de designar miembros adicionales en dicho comité de inversión.

(b) **Comité Técnico.** Cada uno del Co-Inversionista Walton y de los Fideicomitentes tendrá derecho a nombrar a 2 (dos) miembros del comité técnico de un Vehículo de Inversión; en el entendido, que el Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario y con la aprobación previa del Comité de Inversión, designará al resto de los miembros del comité técnico del Vehículo de Inversión respectivo que resulten necesarios para ejercer el control de dicho Vehículo de Inversión; en el entendido, que en caso de que (i) ocurra un Evento de Remoción del Administrador, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen a la mayoría de los Certificados Bursátiles, tendrá el derecho de remover a los miembros del comité técnico nombrados por los Fideicomitentes y el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho comité técnico, y (ii) ocurra un Evento de Remoción del Prestador de Servicios, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen a la mayoría de los Certificados Bursátiles, tendrá el derecho de remover a los miembros del comité técnico nombrados por el Co-Inversionista Walton y nombrar nuevos miembros de dicho comité técnico. Todas las decisiones del comité técnico de cada Vehículo de Inversión deberán ser previamente aprobadas por el comité de inversión de dicho Vehículo de Inversión.

(c) **Funcionarios y Apoderados.** El Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario y con la aprobación previa del Comité de Inversión, tendrá el derecho de designar a los funcionarios y/o

apoderados de los Vehículos de Inversión que estarán encargados de la administración diaria de las operaciones de dichos Vehículos de Inversión.

3.1.11. Condiciones de Inversión.

(a) Periodo de Inversión. El periodo de inversión del Fideicomiso será de 3 (tres) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse previa aprobación del Comité de Inversión y, posteriormente, de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el Monto Destinado a Inversión haya sido completamente invertido o comprometido a una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión; o (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionarios Clave Walton conforme a lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Terminación de Inversiones. Sujeto a las Reinversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso, las facultades del Fiduciario de llevar a cabo Inversiones conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

3.1.12. Préstamos. A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento y con la autorización previa del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión; en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso no deberán ser considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento conforme a lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, en caso de que el Fiduciario realice Inversiones a través del otorgamiento de préstamos al Vehículo de Inversión respectivo conforme a los términos de la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, el Co-Inversionista Walton y el Administrador deberán documentar su participación en dicho Vehículo de Inversión conforme a su respectivo Compromiso del Co-Inversionista Walton o Compromiso del Fideicomitente, según corresponda, en los mismos términos que el préstamo otorgado por el Fideicomiso salvo que existan causas justificadas que ameriten lo contrario, en cuyo caso cualquier diferencia deberá de ser aprobada por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

3.1.13. Adquisiciones de Terceros. En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de inmuebles de terceros no relacionados con el Administrador o cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el precio por dichas adquisiciones será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor correspondiente y aprobado por el Comité de Inversión.

3.1.14. Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador o el Co-Inversionista Walton podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que sean de su propiedad al Fideicomiso para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico. En adición a la aprobación previa del Comité de Inversión conforme a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, cualquier adquisición de los inmuebles a los que se refiere la

Cláusula 6.11 Contrato de Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá de la aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto del punto en la sesión del Comité Técnico que apruebe dicha adquisición.

(b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos; más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos; en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto nombrado por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

3.1.15. Exclusividad.

(a) Exclusividad de Planigrupo. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos y/o los Co-Inversionistas Terceros con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas (incluyendo a Constructora Planigrupo, S.A. de C.V.) podrán invertir en, desarrollar, construir o administrar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de administración a Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México siempre y cuando dichos Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio no compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso. Se entenderá que un Centro Anclado por Tiendas de Autoservicio compite con los un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados dentro de un mismo Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (a) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por el Co-Inversionista Walton), (y) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes) o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; (3) inmuebles que sean propiedad de, se encuentren en proceso de desarrollo por, o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(b) Exclusividad de Walton. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso y durante el Periodo de Exclusividad, conforme al Contrato de Co-Inversión ni el Co-Inversionista Walton, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, podrán (i) realizar aquellas Inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Inversión por los miembros de dicho Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton; en el entendido, que si una Inversión que ha sido aprobada por el Comité de Inversión es rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, el Co-Inversionista Walton y cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias podrá llevar a cabo dicha Inversión por su cuenta, (ii) invertir en Centros Comerciales que compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso; en el entendido, que se entenderá que un Centro Comercial compite con un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados en un Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes, y (iii) invertir en Centros Comerciales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto de Planigrupo. Adicionalmente, conforme al Contrato de Co-Inversión, el Co-Inversionista Walton se obliga a someter cualquier oportunidad de una Inversión que cumpla con los Lineamientos de Inversión a la consideración del Comité de Inversión siempre y cuando no exista un compromiso previamente existente para que dicha Inversión sea desarrollada o administrada por un tercero distinto a Planigrupo. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Planigrupo), (y) el Comité Técnico, o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; (3) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(c) Comprobación de Excepciones. De conformidad con lo establecido en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en los incisos (a) y (b) anteriores.

3.1.16. Reinversiones; Pago de la Cuenta de Distribuciones. El Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario para que reinvierta cualquier cantidad recibida por el Fideicomiso en la Cuenta de Distribuciones de conformidad con lo siguiente:

(a) Reinversiones Restringidas. Durante el Periodo de Inversión, y siempre y cuando se esté en cumplimiento con las Condiciones de Reinversión, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico, en este último caso que sea otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, instruir al Fiduciario para que transfiera cantidades de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión hasta por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) de los Recursos Derivados de la Emisión para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Reinversiones Sin Restricción y Pagos de Gastos. No obstante lo establecido en el párrafo (a) anterior, durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario para que transfiera todas las cantidades derivadas de (i) la deuda o del apalancamiento relacionado con las Inversiones que haya sido contratado por el Vehículo de Inversión respectivo; en el entendido, que el presente numeral no es aplicable a los recursos derivados de los préstamos otorgados a los Vehículos de Inversión por el Fideicomiso, el Co-Inversionista Walton o el Fideicomitente, de conformidad

con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; (ii) reembolsos de IVA respecto de las Inversiones; y (iii) las ventas que realice el Vehículo de Inversión respecto de los terrenos o propiedades excedentes respecto de los requeridos por el Vehículo de Inversión para llevar a cabo la construcción de un Centro Comercial; de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, sin requerir el cumplimiento previo de las Condiciones de Reinversión y sin que resulten aplicables las limitaciones establecidas en el inciso (a) anterior.

(c) Pagos de la Cuenta de Distribuciones. No obstante lo establecido en los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario para que utilice los recursos depositados en la Cuenta de Distribuciones así como los intereses que se hubieren generado por las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario para (i) pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, (ii) constituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, (iii) pagar la Comisión por Administración, y (iv) constituir una reserva para el pago de la Comisión por Administración, según lo instruya el Comité de Inversión.

3.1.17. Inversiones Paralelas.

(a) Vehículos Paralelos. Durante el Periodo de Inversión, el Co-Inversionista Walton, cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton Street Capital, LLC, o cualquier subsidiaria o Afiliada de Planigrupo, podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos o fondos de inversión (cada uno, un "Vehículo Paralelo") cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión. Cada Vehículo Paralelo será administrado por el Co-Inversionista Walton, cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton Street Capital, LLC, o cualquier subsidiaria o Afiliada de Planigrupo, según sea el caso, y podrán invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión de conformidad con lo siguiente:

(i) el administrador de los Vehículos Paralelos determinará, sujeto a los lineamientos de inversión de dichos Vehículos Paralelos, el porcentaje de la primera inversión que realice dicho Vehículo Paralelo junto con el Fideicomiso; en el entendido, que dicho porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(ii) una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo que se encuentren autorizadas conforme a los lineamientos de inversión de dicho Vehículo Paralelo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(iii) el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participen los Vehículos Paralelos; en el entendido, que cada Vehículo de Inversión contará con un comité de inversión y un comité técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso;

(iv) el Co-Inversionista Walton o Planigrupo, según sea el caso, causarán que los Vehículos Paralelos dispongan de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) aprueben que la

desinversión por parte de los Vehículos Paralelos se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan a los Vehículos Paralelos; y

(v) los Vehículos Paralelos no participarán en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que dichos Vehículos Paralelos sean constituidos; en el entendido, que los Vehículos Paralelos podrán participar en las Inversiones a ser realizadas con posterioridad a que los mismos sean constituidos, incluyendo en las Inversiones de Seguimiento.

(b) Co-Inversionistas Terceros. El Administrador podrá, a su entera discreción y con la aprobación previa del Comité de Inversión, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador o del Co-Inversionista Walton (cada uno, un "Co-Inversionista Tercero"), una oportunidad de co-invertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten, siempre y cuando dicha Persona sea aprobada por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto. En cualquier caso, el porcentaje de las inversiones que deberá llevar a cabo cualquier Co-Inversionista Tercero en los Vehículos de Inversión deberá ser determinado previamente por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto. Para dichos efectos, el Co-Inversionista Tercero, directamente o a través de su respectivo vehículo de inversión, se obligará a cumplir con su compromiso de inversión mediante la celebración con el Administrador, el Co-Inversionista Walton y el Fiduciario de un contrato de co-inversión, en los términos que en su caso sean aprobados previamente por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no hayan tenido derecho de voto respecto de dicho punto, el cual deberá establecer al menos lo siguiente:

(i) la obligación del Co-Inversionista Tercero de, directa o indirectamente, invertir con el Fideicomiso en todas las inversiones futuras que éste lleve a cabo en el porcentaje de su compromiso de inversión que haya sido aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no hayan tenido derecho de voto respecto de dicho punto;

(ii) que el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participe el Co-Inversionista Tercero;

(iii) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a invertir en los Vehículos de Inversión en términos sustancialmente idénticos y al mismo tiempo que el Fideicomiso;

(iv) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a disponer de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) apruebe que la desinversión por parte del Co-Inversionista Tercero se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan la co-inversión del Co-Inversionista Tercero;

(v) cada Co-Inversionista Tercero deberá declarar que no es, y obligarse a no ser (durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso), un "plan de beneficios para empleados" según dicho término se define en la Sección 3(3) de ERISA la cual se encuentra sujeta al Título I de ERISA, y un "plan" según dicho término se define y se encuentra sujeto a la Sección 4975 del Código o una entidad la cual se considere tener los activos de cualquiera de los anteriores planes de conformidad con C.F.R Sección 2510.3.101, según se modificó por la Sección 3(42) de ERISA;

(vi) que el Co-Inversionista Tercero no participará en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que se celebre el contrato de co-inversión respectivo; y

(vii) el Administrador cobrará al Co-Inversionista Tercero y/o sus inversionistas honorarios y contraprestaciones similares a las establecidas en el presente Contrato.

(c) Participación en los Gastos e Indemnizaciones. Los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros estarán obligados a participar, en un porcentaje equivalente al porcentaje en el que inviertan en las Inversiones del Fideicomiso, en el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las Inversiones en las que participe dicho Vehículo Paralelo, así como en el pago de las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fideicomiso en relación con dichas Inversiones.

(d) Inversiones y Desinversiones Conjuntas. Las Inversiones y Desinversiones, en su caso, en las que participen los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros deberán llevarse a cabo de forma simultánea y en los mismos términos que la Inversión o Desinversión que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso, y los derechos derivados de Inversiones o Desinversiones que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso conjuntamente con los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros, serán ejercidos de forma coordinada entre el Fideicomiso y los Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros, salvo que, en cada caso, el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) apruebe lo contrario por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia.

(e) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, la obligación de que el Fiduciario, el Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente realicen Inversiones a prorrata en los términos del Contrato de Fideicomiso se hará extensiva a los Vehículos Paralelos y/o a los Co-Inversionistas Terceros, los cuales co-invertirán con los mismos a prorrata en su respectivo porcentaje de co-inversión.

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

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

3.1.20. Compromisos.

Compromiso del Co-Inversionista Walton. El Co-Inversionista Walton acuerda mantener, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al monto que resulte menor entre (i) el equivalente en Pesos de EU\$28,000,000.00 (veintiocho millones de Dólares), calculados al tipo de cambio vigente publicado en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha de Emisión, o (ii) el 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en la Fecha de Emisión, el cuál será utilizado para co-invertir con el Fiduciario y el Fideicomitente en las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso, en una proporción determinada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso. Las Inversiones en las que participe el Co-Inversionista Walton, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, mediante la aportación del Compromiso del Co-Inversionista Walton serán en términos y condiciones sustancialmente similares al Fideicomiso, salvo por lo dispuesto en el

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

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

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

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

3.1.22. Porcentajes de Participación. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los montos que cada una de ellas deba invertir (ya sea como deuda o capital) en el porcentaje de las Inversiones que se realicen conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-Inversión que no sean realizadas por un Vehículo Paralelo y/o un Co-Inversionista Tercero, deberán ser equivalentes a los

siguientes porcentajes: (a) el Fiduciario deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Monto Destinado a Inversiones entre (ii) el Monto Total Comprometido; (b) el Fideicomitente deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Compromiso del Fideicomitente entre (ii) el Monto Total Comprometido; y (c) el Co-Inversionista Walton deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Compromiso del Co-Inversionista Walton entre (ii) el Monto Total Comprometido. Cualquier costo adicional en el que incurra el Fideicomitente o el Co-Inversionista Walton derivado del fondeo de su Porcentaje de Participación en cada Inversión correrá por su propia cuenta, y en ningún caso será pagado por el Fideicomiso.

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

3.1.24. Desinversiones. Salvo que expresamente se prevea lo contrario en el Contrato de Co-Inversión o en el Contrato de Fideicomiso, el Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente deberán causar que las co-inversiones que estos realicen en los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso se desinvieran de forma simultánea y en los mismos términos que la Desinversión respectiva que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso, y que cualesquier derechos derivados de dichas co-inversiones sean ejercidos de forma coordinada con el Fideicomiso, salvo que, en cada caso, el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) apruebe que la desinversión por parte del Co-Inversionista Walton y/o del Fideicomitente se lleve a cabo en momentos distintos o que el ejercicio de derechos sea de forma distinta al Fideicomiso, en cada caso, por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan a las Inversiones respectivas.

3.1.25. Endeudamiento. El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores según se requiera conforme al inciso (5)(vi) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión, obtendrá préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, en cada caso, según lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité de Inversión, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

3.1.26. Nivel de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento:

(a) Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del costo de adquisición o costo de inversión total del proyecto, según sea el caso, de dichos inmuebles.

(b) Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso con respecto de inmuebles generadores de flujo deberán estar sujetos a un índice de cobertura de servicio de deuda que sea mayor a 1.25 (uno punto veinticinco) veces el ingreso operativo de la Inversión respectiva al momento del otorgamiento del préstamo respectivo.

(c) Cada préstamo obtenido por el Fideicomiso directamente conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder, al momento en que se otorgue dicho préstamo, del 65% (sesenta por ciento) (a) el último valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de los Vehículos de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dichos avalúos o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los Desembolsos Requeridos), excluyendo los montos depositados en la Cuenta General y cualesquiera intereses acumulados con respecto del mismo; más (c) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no estén incluidos en los activos descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, pero excluyendo los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión de los que el Fideicomiso sea titular.

(d) Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

(e) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que (i) dichos préstamos no se considerarán como una Inversión o Reinversión para los efectos del Contrato de Fideicomiso, y (ii) dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular el Rendimiento Anual Compuesto.

(f) Los préstamos que obtenga el Fideicomiso en relación con alguna Inversión deberán estar denominados en la misma moneda en la que se encuentren la mayoría de los arrendamientos relacionados con dicha Inversión (o en la moneda en la que el Administrador anticipe estarán denominados los arrendamientos relacionados con dicha Inversión).

3.1.27. Prestación de Servicios por Afiliadas.

(a) Prestación de Servicios de Construcción y/o Diseño por Planigrupo. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas podrán (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, siempre y cuando ésta haya sido autorizada por el Comité de Inversión) prestar servicios de construcción, y/o diseño al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios de construcción y/o diseño sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "I", según resulte aplicable; (b) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "K" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo; y (c) se siga el siguiente procedimiento:

(i) el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas respectivas) presentará a los miembros del Comité Técnico, a los miembros del Comité de Inversión, al Co-Inversionista Walton, al Fiduciario y al Representante Común un presupuesto en relación con los servicios a ser prestados incluyendo, sin limitación, costos, comisiones, condiciones y garantías;

(ii) una vez recibido el presupuesto al que se refiere el numeral (i) anterior, el Administrador contratará los servicios de un consultor externo especialista en la materia que sea aprobado previamente y por escrito por el Co-Inversionista Walton y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, a efecto de que dicho consultor elabore una opinión respecto de si el presupuesto presentado por el Administrador (o por cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas) se encuentra dentro de los términos aceptables en el mercado; en el entendido, que los costos derivados de la contratación de dicho experto se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta;

(iii) en caso de que, en la opinión del experto contratado conforme al numeral (ii) anterior, existe una diferencia material entre los términos del mercado y la propuesta presentada por el Administrador (o por cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas), el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas respectivas) deberá entregar a dicho experto y al Co-Inversionista Walton una justificación por escrito respecto de dicha diferencia;

(iv) en caso de que, después de recibir la justificación del Administrador, el Co-Inversionista Walton basado en una opinión favorable del experto contratado conforme al numeral (ii) anterior (1) acepte dicha justificación, el Co-Inversionista Walton autorizará por escrito al Administrador (o a su subsidiaria o Afiliada respectiva) para que preste los servicios propuestos al Fiduciario o al Vehículo de Inversión que corresponda, o (2) no acepta dicha justificación, el Administrador deberá someter los servicios requeridos a cotizaciones de por lo menos tres terceros que tengan experiencia significativa en el servicio específico a contratar, ya sea diseño y/o construcción de Centros Comerciales en México durante la última década y bajo los mismos criterios en los que se presentó el presupuesto del Administrador en cuanto a calidad y tiempo; en el entendido, que los costos derivados de la contratación de dichos terceros se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta; y

(v) si, una vez obtenidas las cotizaciones a las que se refiere el numeral (iv) anterior, el Co-Inversionista Walton determina que la opinión del consultor respectiva no es razonablemente accesible, el presupuesto presentado por el Administrador (o su subsidiaria o Afiliada respectiva) deberá ser aprobado previamente por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

(b) Prestación de Servicios de Administración, Operación y Comercialización por Planigrupo. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas podrán (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, siempre y cuando ésta haya sido autorizada por el Comité de Inversión) prestar servicios de Administración, Operación y/o Comercialización al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios de Administración, Operación y/o Comercialización sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "L" en lo que resulte aplicable; (ii) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "K" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo; y (iii) anualmente se realice un estudio de precios de mercado o un estudio de precios de transferencia respecto de los servicios prestados elaborado por un consultor externo especialista y se presente al Comité Técnico; en el entendido, que en caso de existir diferencias materiales entre la contraprestación por dichos servicios que determine dicho estudio y las cobradas por el Administrador y sus Afiliadas, la contraprestación para futuros proyectos deberá ser aprobada por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán

derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y en el entendido, además, que los costos derivados de la elaboración de dichos estudios se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta.

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

3.1.28. Cuentas del Fideicomiso. En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Pesos y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Administrador podrá, en su caso, instruir al Fiduciario para que abra una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o en Dólares, según se requiera. Cualquier transferencia de efectivo entre las diferentes cuentas contempladas en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas del Fideicomiso en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC o en cualquier otra institución financiera aprobada por el Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión). El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

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

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

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

(d) Cuenta de Reinversión. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Reinversión los montos que el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, haya instruido al Fiduciario transferir de la Cuenta de Distribuciones para realizar Reinversiones. Los pagos que deban realizarse con los montos depositados en la Cuenta de Reinversión se realizarán al Día Hábil siguiente a aquél en la que el Fiduciario haya recibido la instrucción correspondiente.

(e) Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones, Reinversiones o Desinversiones. Los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones podrán ser (i) transferidos a la Cuenta de Reinversión conforme a la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso, (ii) utilizados para repagar las deudas del Fideicomiso conforme a la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) utilizados para realizar Distribuciones a los Tenedores conforme a la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador que hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión.

3.1.29. Reserva para Gastos de Mantenimiento.

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

(b) Terminación del Periodo de Inversión. Con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá re-calcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha de Terminación Programada del mismo. Dicho cálculo deberá de ser aprobado por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento calculada conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso que haya sido aprobado por el Comité de Inversión y el Comité Técnico.

3.1.30. Reserva para Gastos de Asesoría. En la Fecha de Emisión, una vez pagados los Gastos de Emisión y segregado el Monto de Reserva de Gastos, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de Emisión en la Cuenta General una cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. Salvo por lo previsto en el inciso (o)(iii)(1) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, ni el Administrador, ni los Fideicomisarios en Segundo Lugar, ni el Fiduciario tendrán obligación alguna de restituir los montos utilizados de la Reserva para Gastos de Asesoría para pagar honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que se agote la Reserva para Gastos de Asesoría, y el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requiera fondos adicionales para contratar a Asesores Independientes para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, el Comité Técnico, en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, podrá instruir al Fiduciario para que reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría con los fondos depositados en la Cuenta General hasta por un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100); en el entendido, que dichos montos adicionales no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento.

3.1.31 Distribuciones.

Ver Apartado “II. LA OFERTA — 1. Características de la Oferta — 1.30 Distribuciones” de este Prospecto.

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

de Fideicomiso no se considerará como una Distribución para los efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

3.1.33. Operaciones con Divisas. El Administrador instruirá al Fiduciario, con la autorización previa del Comité de Inversión, para que lleve a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas.

3.1.34. Operaciones de Cobertura. El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario (con la aprobación previa del Comité de Inversión) a celebrar operaciones de cobertura a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en relación con los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los Vehículos de Inversión en los términos que se describen en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos; en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá celebrar dichas operaciones con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a "mxA-1" (en escala local) emitida por Standard & Poor's, S.A. de C.V., o "F1" (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o "MX-1" (en escala local) emitida por Moody's de México, S.A. de C.V. o de cualquier otra agencia calificadora o aquellas calificaciones crediticias de largo plazo o de contraparte equivalentes o superiores

3.1.35. Avalúos.

(a) Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario contratará los servicios del Valuador Independiente de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

(b) Valuación de los Certificados Bursátiles. El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Prestador de Servicios, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(c) Valuación de Inmuebles. El avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado anualmente por el Administrador, con la asesoría del Prestador de los Servicios, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente inciso (c) se considerarán Gastos de Inversión.

3.1.36. Contabilidad; Estados Financieros.

(a) Contabilidad; Contador del Fideicomiso. En cuanto sea prácticamente posible, el Fideicomiso deberá contratar al Contador del Fideicomiso para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México, con la autorización previa del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto.

(b) Auditor Externo. En cuanto sea prácticamente posible, el Fideicomiso deberá contratar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto.

(c) Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de la BMV y de Emisnet, los estados financieros trimestrales no auditados del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Circular Única. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según sea el caso, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, y entregados al Fiduciario para su publicación.

(d) Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Prestador de Servicios, al Fiduciario, al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico y a los miembros del Comité de Inversión; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados preparados por el Auditor Externo deberán prepararse de conformidad con las Normas de Información Financiera y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.

3.1.37. Reportes.

(a) Reporte Trimestral del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada uno de los tres primeros trimestres del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información: (i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (ii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, los cuales serán revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única; (iii) un resumen de las Inversiones y Reinversiones del Fideicomiso realizadas durante el trimestre que se esté reportando; y (iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior.

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

3.1.38. Tratamiento del Fideicomiso. En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, se realizarán actividades que califican como empresariales en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el artículo 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, según dichas disposiciones sean reformadas de tiempo en tiempo.

3.1.39. Obligaciones del Fideicomiso en Materia Fiscal. El Contador del Fideicomiso será responsable en todo momento de obtener y verificar los comprobantes, declaraciones y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales de conformidad con las disposiciones legales aplicables deban realizar el Fideicomiso y deberá efectuar su pago en representación del Fiduciario. El Contador del Fideicomiso deberá preparar y presentar todas las declaraciones de pago de Impuestos (incluyendo sin limitación, impuesto sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado, declaraciones informativas, solicitudes y avisos que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deban presentar el Fideicomiso ante cualquier autoridad fiscal federal, estatal o municipal). El Contador del Fideicomiso deberá de tramitar la devolución de cualquier impuesto al valor agregado que tengan derecho a recuperar el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión.

Asimismo, el Contador del Fideicomiso realizará todos los trámites que en su caso sean necesarios ante el Servicio de Administración Tributaria con el fin modificar, en caso de ser necesario, el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso en términos de las disposiciones legales aplicables, y realizará cualquier acto necesario en relación con dicho registro. Las partes en este acto acuerdan que, para todos los efectos fiscales, el Fideicomiso creado al amparo del Contrato de Fideicomiso sea referido como "F/306606"

En caso de que se realice cualquier modificación al Registro Federal de Contribuyentes, el Contador del Fideicomiso se obliga a notificar al Fiduciario por escrito dicha modificación, a más tardar 10 (diez) Días Hábiles después de haber realizado la modificación correspondiente.

De conformidad con lo anterior, el Fiduciario en ningún caso realizará a través de sus delegados fiduciarios o empleados trámites relacionados con obligaciones fiscales del Fideicomiso, el cálculo, retención o pago de impuesto alguno u otra contribución derivados de o relacionados con el Fideicomiso o bajo cualquier acto relacionado con el mismo.

En la medida en la que se encuentre permitido por la Ley Aplicable, el Administrador, directamente o a través del Contador del Fideicomiso, deberá poner a disponibilidad de los Tenedores en las oficinas del Representante Común una constancia que contenga (a) el resultado fiscal de las actividades realizadas a través del Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos de Inversión) y el monto de los pagos provisionales enterados por el Fideicomiso (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso) para efectos de dicho impuesto, así como (b) el resultado o el crédito fiscal que, en su caso, obtenga el Fideicomiso para efectos de impuesto empresarial a tasa única (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado obtenido a través de los Vehículos de Inversión) derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y el monto de los pagos provisionales enterados para efectos de dicho impuesto (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso), a fin de que los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumulen la proporción del resultado fiscal que les corresponda, y puedan usar dicha constancia para acreditar los pagos provisionales y/o los créditos que, en su caso, correspondan.

3.1.40. Distribución de Utilidades y Pérdidas para efectos de Cuenta de Capital. Únicamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y únicamente en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, las Utilidades y Pérdidas deberán ser distribuidas de conformidad con las disposiciones del Anexo "M" del Contrato de Fideicomiso.

3.1.41. Asuntos Fiscales en los Estados Unidos de América. Únicamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y sólo en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, el Fideicomiso deberá cumplir con las disposiciones del Anexo "N" del Contrato de Fideicomiso con respecto a todos los asuntos fiscales en los Estados Unidos de América.

3.1.42. Ingreso Calificado. El Administrador deberá utilizar esfuerzos comercialmente razonables para garantizar que, para todos los ejercicios fiscales del Fideicomiso, al menos 90% (noventa por ciento) del ingreso bruto derivado del Fideicomiso califique como "ingreso calificado" conforme a la Sección 7704(d) del Código.

3.1.43. Liberación al Fiduciario. Los Fideicomisarios en Segundo Lugar en este acto se obligan a liberar al Fiduciario de toda responsabilidad por las actuaciones del Contador del Fideicomiso previstas en el Contrato de Fideicomiso, obligándose a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario (a) de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, retenciones y declaraciones de impuestos, pagos de contribuciones, impuestos, derechos, mejoras, accesorios, actualizaciones o cualquier carga tributaria federal, estatal y local; (ii) por errores u omisiones respecto de cualquier trámite ante las autoridades fiscales y demás autoridades competentes; (iii) de cualquier controversia judicial o extrajudicial, criterios y resoluciones desfavorables emitidos por las autoridades competentes, actos administrativos, procedimientos administrativos y demás que llegaran a suscitarse con motivo del incumplimiento o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las partes convienen que el Fiduciario deberá hacer frente a las obligaciones fiscales del Fideicomiso derivadas del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que en caso de no existir fondos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para que el Fiduciario haga frente a dichas obligaciones fiscales, los Fideicomisarios en Segundo Lugar deberán pagar y aportar al Fideicomiso los montos necesarios para cumplir con dichas obligaciones. En este acto, los Fideicomisarios en Segundo Lugar autorizan al Fiduciario a revelar la información que requieran a las autoridades fiscales o en cumplimiento a las obligaciones fiscales.

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

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

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

pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, entonces al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido el 50% (cincuenta por ciento) de todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador de los descritos en los incisos (i), (ii) o (iv) de la definición de "Evento de Remoción del Administrador", si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que (i) el Administrador o el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en actos con negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el presente Contrato o el Contrato de Administración o que dicho acto no resultó en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o (ii) que el Administrador o el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el presente Contrato o el Contrato de; o (iii) el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en delito de índole patrimonial alguno, *entonces*, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la Fecha de Terminación Programada, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la fecha que sea 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador; y (b) al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

(d) Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado; en el entendido, que el administrador sustituto celebrará con el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador.

3.1.46. Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier

momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos la remoción (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha de dicha remoción, y (ii) el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la Fecha de Terminación Programada, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la fecha que sea 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de los montos a los que hacen referencia los incisos (i) y (ii) anteriores. Si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido.

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

(c) Distribuciones por Desempeño. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

(e) Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado.

3.1.47. Remoción del Prestador de Servicios sin Causa. En caso de que la Asamblea de Tenedores decreta la remoción con o sin causa del Administrador conforme a las Cláusulas 16.1 o 16.2 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá a su vez instruir al Prestador de Servicios que permanezca en funciones y funja como prestador de servicios de administración respecto del administrador sustituto que sea designado por dicha Asamblea de Tenedores, o remover al Prestador de Servicios, en cada caso, sujeto a lo siguiente:

(a) Permanencia del Prestador de Servicios. En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Prestador de

Servicios para que permanezca en funciones, el Prestador de Servicios deberá presentar una propuesta a la Asamblea de Tenedores de un administrador sustituto. El Prestador de Servicios únicamente estará obligado a continuar prestando servicios si el administrador sustituto que designe la Asamblea de Tenedores ha sido propuesto por el Prestador de Servicios o es aprobado previamente por el Prestador de Servicios por escrito, cuya aprobación no podrá ser negada sin causa justificada. En este caso, el Prestador de Servicios deberá celebrar con dicho administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador según se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto, el Prestador de Servicios deberá notificar dicha circunstancia a la Asamblea de Tenedores de inmediato, y la Asamblea de Tenedores tendrá la opción por 2 (dos) ocasiones de presentar a un administrador sustituto diverso al Prestador de Servicios dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que reciba la negativa del Prestador de Servicios. En caso de que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto en los términos de la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, el Prestador de Servicios podrá llevar a cabo el procedimiento establecido en el inciso (b) siguiente.

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

(i) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario pagará al Co-Inversionista, como fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

(a) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Prestador de Servicios con causa conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, y en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

(i) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago al Co-Inversionista Walton de una

cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton.

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

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

3.1.49. Diferencias Irreconciliables. En caso de que cualquiera del Prestador de Servicios o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Prestador de Servicios y el Administrador con respecto del Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual deberá elegir una de las siguientes tres opciones:

(a) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en este caso, el proceso al que se refiere dicha Cláusula será liderado por un Valuador Inmobiliario o un banco de inversión aprobado por los Miembros Independientes del Comité Técnico que no fueron nombrados por el Administrador.

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

(i) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario pagará al Co-Inversionista, como fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

(i) Comisión por Administración. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido conforme a la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Prestador de Servicios no sea removido, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador

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

(ii) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

(a) la Comisión por Administración en ningún momento será superior a la establecida en el Contrato de Fideicomiso, no obstante que el Administrador (o un administrador sustituto) acuerden con los Tenedores una Comisión por Administración distinta en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y

(b) el Comité de Inversión desaparecerá, el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado, y todas sus facultades serán asumidas por el Comité Técnico.

3.1.51. Cumplimiento de las Obligaciones de Pago del Fideicomiso. Todas las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 6.04 del Contrato de Co-Inversión y las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso, así como en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, serán pagadas de conformidad con lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores (con la previa aprobación del Comité de Inversión) podrá instruir al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso o bien que incurra en deuda conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso para pagar dichas obligaciones.

3.1.52. Valor del Vehículo de Inversión. Para efectos de lo previsto en las Cláusulas 16.1(a) segundo párrafo, 16.1(b)(i), 16.2(b), 16.2(c), 16.3(b)(i), 16.3(b)(ii), 16.4(a)(i), 16.5(b)(i), 16.5(b)(ii), 16.5(c)(ii) y 16.5(c)(iii) del

Contrato de Fideicomiso, el Valor del Vehículo de Inversión se determinará con base al promedio de 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios; en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además, que el tercer avalúo no podrá ser inferior a cualquiera los 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios anteriormente.

3.1.53. Desacuerdos

(a) Diferencias entre el Comité de Inversión y el Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, en caso de que (I) el Comité de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el Comité Técnico, y el Comité Técnico desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro del Comité Técnico designado por el Administrador que no sea Miembro Independiente, o (II) el comité de inversión de algún Vehículo de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión, y el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros de dicho comité técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro de dicho comité técnico designado por el Administrador que no sea miembro independiente de dicho comité técnico, Planigrupo tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha desaprobación, de adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de (i) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de dichos Vehículos de Inversión el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión), por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton, (ii) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto del Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieren desinvertido en dicha fecha al Valor del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión respectivos el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión); y (iii) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por el Fideicomitente al Co-Inversionista Walton conforme al Contrato de Co-Inversión. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (a), el Co-Inversionista Walton dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Planigrupo.

(b) Diferencia entre los miembros del Comité de Inversión para una Desinversión. En caso de que, durante el periodo de los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión, cualquier Desinversión no fuere aprobada por la mayoría de los miembros del Comité de Inversión, dicha Desinversión no se llevará a cabo por el Fideicomiso; en el entendido, que, los miembros del Comité de Inversión deberán notificar dicha desaprobación a los miembros del Comité Técnico en la fecha de la misma; y en el entendido, además, que si a partir del primer día del sexto año contado a partir de la Fecha de Emisión, los miembros del Comité de

Inversión nombrados por el Co-Inversionista Walton votan a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Planigrupo votan en contra, Planigrupo estará obligado conforme a adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de los montos que se describen en los numerales (i) y (ii) del inciso (a) anterior, y deberá cumplir con dichas obligaciones dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha votación. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (b), el Co-Inversionista Walton dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Planigrupo.

(c) Opción del Fideicomiso. El Fideicomiso tendrá la opción, la cual únicamente podrá ser ejercida conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico que sean otorgadas en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, para adquirir un porcentaje de la participación del Co-Inversionista Walton en el Vehículo de Inversión que represente el activo cuya Desinversión no fue aprobada conforme a los incisos (a) o (b) anteriores, pro rata con la inversión del Fideicomitente en dicho Vehículo de Inversión. Para dichos efectos el Fideicomiso deberá pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, su parte proporcional de los montos descritos en el inciso (a) anterior, determinada con base en su porcentaje de inversión en dicho Vehículo de Inversión. Para dichos efectos, el Comité Técnico tendrá un plazo de 15 (quince) días a partir de la fecha en la que dicha Desinversión haya sido desaprobada para ejercer la opción a la que se refiere el presente inciso (c).

(d) Cumplimiento de las Obligaciones de Pago de Planigrupo. En caso de que Planigrupo no cumpla con sus obligaciones de pago establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores dentro de los plazos ahí establecidos, el Fiduciario estará obligado a utilizar todas las Distribuciones que le correspondan al Fideicomitente, como fideicomisario en segundo lugar, conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso así como todos los montos distribuibles al Fideicomitente en caso de remoción del Administrador, con o sin causa, conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso, para pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que les sean debidos a Planigrupo conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los Vehículos de Inversión deberán prever que todas las distribuciones a las que tenga derecho el Fideicomitente conforme a dichos Vehículos de Inversión deberán ser utilizadas para pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que le sean debidos por Planigrupo conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad.

3.1.54. Desinversiones Periódicas; Notificación de Evento de Desinversión. Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Evento de Desinversión a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Evento de Desinversión.

3.1.55. Proceso de Desinversión. El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (a) cuando ocurra un Evento de Desinversión, (b) en la Fecha de Inicio de Desinversión, (c) cuando ocurra un Evento de Remoción del Administrador y así lo instruya la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, (d) cuando el Prestador de Servicios o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Prestador de Servicios y el

Administrador con respecto del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, y (e) en caso de que el Comité de Inversión apruebe el comienzo de un proceso de desinversión de conformidad con la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En cualquiera de dichos supuestos, el Fiduciario deberá llevar a cabo la desinversión de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el siguiente procedimiento:

(i) Derecho a Presentar una Oferta. Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que se actualice un caso de desinversión conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión.

(ii) Oferta del Administrador. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, haya presentado una oferta por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (i) anterior, el Prestador de Servicios, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, junto con un tercero especialista que sea contratado por el Fideicomiso con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, llevarán a cabo un proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estimen conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión; en el entendido, que el precio de venta del Patrimonio del Fideicomiso en dicha subasta deberá ser como mínimo un 5% (cinco por ciento) mayor al precio ofrecido por Planigrupo conforme al numeral (i) anterior.

(iii) Subasta Libre. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, no haya presentado una oferta por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (i) anterior, el Comité de Inversión llevará a cabo el proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estime conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión.

(iv) Aprobación de Ventas. Una vez que se hayan llevado a cabo los procesos de subasta a los que se refieren los incisos (ii) y (iii) anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso se venderá al mejor postor con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico (en este último caso, en caso de que la subasta se haya llevado a cabo conforme al numeral (ii) anterior debido a que haya mediado una oferta por parte del Administrador o de sus subsidiarias o Afiliadas, con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto). En cualquier caso, las disposiciones relacionadas con desacuerdos en las Desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso contenidas en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso resultarán aplicables en todos sus aspectos. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán solicitar al Valuador Inmobiliario una valuación de las propiedades con el fin de tomar las decisiones referentes al presente inciso (iv).

(v) Distribuciones. Una vez llevada a cabo la desinversión total del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso, todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso serán utilizadas para (1) repagar todas las deudas del Fideicomiso, y, posteriormente (2) hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

3.1.56. Ausencia de Responsabilidad.

(a) En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador, ni el Prestador de Servicios, ni los Fideicomitentes, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Co-Inversionista Walton, ni el Fondo Mexicano Walton, ni el Administrador del Fondo Mexicano Walton, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, ni cualquier director, funcionario, administrador, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, ni los miembros del Comité Técnico, ni los miembros del Comité de Inversión será responsable ante el Fideicomiso por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la negligencia grave, dolo o mala fe de la Persona Exculpada, (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualquier agente o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus respectivas Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del Comité de Inversión (i) tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversión, del Comité de Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o (ii) será responsable frente a otros miembros del Comité de Inversión, del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

(b) El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

(c) El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones de los Fideicomitentes, del Administrador, del Prestador de Servicios, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, del Comité de Inversión o de terceras personas que actúen conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

(d) El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos que se celebren conforme o en relación con el mismo. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso así como de conformidad con los demás términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario.

(f) Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión), teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

3.1.57. Indemnización. En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, al Prestador de Servicios, al Fideicomitente, al Fideicomisario en Segundo Lugar, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, al Co-Inversionista Walton, al Fondo Mexicano Walton, al Administrador del Fondo Mexicano Walton, y a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, administrador, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico y cada miembro del Comité de Inversión de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter), de los Fideicomitentes (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos Daños sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

3.1.58. Indemnización al Fiduciario. Las partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

3.1.59. Actos que Conlleven 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.

3.1.60. Ausencia de Deberes Fiduciarios de Walton. Las partes del Contrato de Fideicomiso y cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados Bursátiles, por el solo hecho de adquirirlos, reconocen,

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

En virtud de lo anterior, Planigrupo y el Fiduciario, actuando por cuenta del Fideicomiso, en este acto irrevocablemente liberan al Co-Inversionista Walton, al Fondo Mexicano Walton, al Administrador del Fondo Mexicano Walton, a sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, a cualquiera de los miembros del Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton y a los miembros del comité de inversión de cualquier Vehículo de Inversión, y a sus respectivas Afiliadas, funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, de cualquier obligación, deber o responsabilidad, directas o indirectas, expresas o implícitas, derivadas del Contrato de Fideicomiso o de cualquier contrato relacionado con los Certificados Bursátiles, y en este acto expresa e irrevocablemente renuncian de la manera más amplia que en derecho proceda a cualquier derecho o acción que tengan o que posteriormente adquieran por hecho o por derecho en contra de cualquier Parte Indemnizada respecto a los asuntos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en cualquier contrato relacionado con los Certificados Bursátiles. Las partes aclaran que la liberación y renuncia a que se refiere éste párrafo no aplicarán a (i) las obligaciones contractuales del Co-Inversionista Walton bajo el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Co-Inversión y (ii) las obligaciones o responsabilidades derivadas directamente del fraude, negligencia grave, dolo o mala fe del Co-Inversionista Walton o de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias.

Salvo por lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso, ninguna disposición del Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro documento, se entenderá que restringe o prohíbe al Co-Inversionista Walton y a sus Afiliadas de celebrar, contratar o llevar a cabo cualquier actividad o prestar cualquier servicio a cambio de una contraprestación incluyendo (sin limitar la generalidad de lo anterior): (i) llevar a cabo cualquier negocio relacionado con cualquier tipo de inmueble en cualquier ubicación; (ii) actuar como director, funcionario o empleado de cualquier sociedad, como fiduciario de cualquier fideicomiso, como socio administrador (*general partner*) de cualquier sociedad (*partnership*), o como funcionario administrativo de cualquier otra entidad de negocios; o (iii) recibir compensación por los servicios prestados a, o participar en las ganancias derivadas de, las inversiones de dichas sociedades, fideicomisos, *partnerships* o cualquier otra entidad, sin importar si dichas actividades son actividades que compiten con el Fideicomiso. El hecho de que el Co-Inversionista Walton o cualquier Afiliada del Co-Inversionista Walton tenga oportunidades para adquirir, o de cualquier otra forma poseer, arrendar, vender o disponer de cualquier forma bienes inmuebles y se aproveche de dichas oportunidades por su cuenta o presente dichas oportunidades a otras Personas en las que tenga o no participación, no sujetará al Co-Inversionista Walton o a sus Afiliadas a responsabilidad alguna frente al Fideicomiso o de cualquier forma constituirá un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso.

3.2. Extracto del Contrato de Administración

3.2.1. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador. El Administrador llevara a cabo y cumplirá con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

3.2.2. Comisión por Administración. El Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración anual equivalente: (a) durante el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (b) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido; en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente en cada Fecha de Distribución.

3.2.3. Remoción del Administrador.

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

(a) Comisión por Administración. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción; en el entendido, que para dichos efectos, si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido; y en el entendido, además, que en caso de que (i) el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, (ii) el Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, entonces al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido el 50% (cincuenta por ciento) de todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción.

(ii) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso y la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración, y en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

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

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

(iii) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del

Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(iv) Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado, en el entendido que el administrador sustituto celebrará con el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador.

(b) Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos la remoción (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha de dicha remoción, y (ii) el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la Fecha de Terminación Programada, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la fecha que sea 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de los montos a los que hacen referencia los incisos (i) y (ii) anteriores. Si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido.

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

(iii) Distribuciones por Desempeño. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

(v) Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado.

(c) Diferencias Irreconciliables. En caso de que cualquiera del Prestador de Servicios o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Prestador de Servicios y el Administrador con respecto del Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual deberá elegir una de las siguientes tres opciones:

(i) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en este caso, el proceso al que se refiere dicha Cláusula será liderado por un Valuador Inmobiliario o un banco de inversión aprobado por los Miembros Independientes del Comité Técnico que no fueron nombrados por el Administrador; o.

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

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

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

(2) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador una cantidad equivalente a las Distribuciones Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

(d) Valor del Vehículo de Inversión. Para efectos de lo previsto en las Cláusulas 4.1(b)(i), 4.2(b) y 4.3(b)(ii), del Contrato de Administración, el Valor del Vehículo de Inversión se determinará con base al promedio de 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios; en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además, que el tercer avalúo no podrá ser inferior a cualquiera los 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios anteriormente.

3.2.4. Sustituto del Administrador. En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (i) un administrador sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, (ii) dicho administrador sustituto haya celebrado un Contrato de Administración Sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) el administrador sustituto celebre con el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador; en el entendido, que en caso de la remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, dicha remoción no estará sujeta al pago de cualesquiera cantidades que resulten pagaderas en virtud de dicha remoción conforme a lo establecido en dicha Cláusula Cuarta del Contrato de Administración.

El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

En caso de que ocurra un Evento de Remoción, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que revoque los poderes otorgados a los Apoderados conforme al Contrato de Administración.

3.2.6. Prestador de Servicios. El Administrador celebrará el Contrato de Prestación de Servicios con el Prestador de Servicios.

3.2.7. Reportes a Cargo del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada uno de los tres primeros trimestres del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

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

3.3. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha de este Prospecto no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra de los Fideicomitentes, 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.

4. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones

Condiciones de Mercado:

- Expansión de las cadenas de autoservicios existentes
- Mercado formal vs. Mercado informal en México
- Crecimiento poblacional y de nuevos desarrollos que requieren espacios comerciales

Principales Actores de la Estrategia de Negocio y Funciones a Ejecutar

La ejecución de la estrategia de negocios estará en manos de Planigrupo quien actuará como Administrador, y será el responsable principal de la identificación de oportunidades, el diseño y construcción de los nuevos desarrollos, la administración de las propiedades y la ejecución de la estrategia de salida. Durante este proceso, Planigrupo contará con la asesoría del Prestador de Servicios por medio del Contrato de Prestación de Servicios.

Estrategia de Inversión

El Fideicomiso busca formar un portafolio de centros comerciales, ya sea desarrollados por el administrador o por medio de adquisiciones oportunistas que generen un rendimiento por medio de los flujos de renta y la eventual venta o desinversión de los activos o del portafolio en su totalidad.

Se espera que la proporción de fondos destinados al desarrollo de centros comerciales y a la adquisición de centros comerciales es de 60%/40% respectivamente. *No se puede asegurar que esta proporción sea alcanzada ya que dependerá de las oportunidades disponibles en el mercado para desarrollo y adquisición.*

Para llevar a cabo esta estrategia se buscará capitalizar los conocimientos, experiencia, relaciones, plataformas operativas y los resultados que el Administrador y el Prestador de Servicios han demostrado de manera global y en México para poder canalizar recursos al mercado inmobiliario en el sector comercial.

Con base en base a la experiencia del Administrador y del Prestador de Servicios se espera poder invertir en los siguientes activos:

- Adquisición de terrenos para la construcción y desarrollo de centros comerciales.
- Desarrollo de centros comerciales cuyas tiendas anclas de autoservicio se encuentren bajo contratos de arrendamiento garantizados. Dicho contrato con la(s) tienda(s) ancla es normalmente un detonador de la realización del proyecto, y el proyecto es generalmente adaptado a las necesidades de estas tiendas y del mercado local.
- Adquisición oportunística de centros comerciales ya estabilizados generadores de flujo de efectivo.
- Adquisición de centros comerciales donde existan oportunidades de lograr mejoras ya sea administrativas, arquitectónicas o de comercialización donde la experiencia y plataforma operativa del Administrador pudiera crear un valor agregado.
- Compra de propiedades comerciales cuyos inquilinos estén interesados en firmar contratos de arrendamiento de largo plazo ("Sale lease back").

Etapas de la Estrategia de Inversión

Identificación de Oportunidades

El Administrador tiene experiencia en la identificación de mercados donde existe demanda para el desarrollo de un centro comercial. Con base en esta experiencia, se espera lograr identificar terrenos específicos dentro de dichos mercados y una vez identificado el terreno realizar un análisis específico de la oportunidad. Mediante esta estrategia se espera lograr anticipar las necesidades de las tiendas ancla que ocuparán los centros comerciales para así poder presentar oportunidades de desarrollo que cuenten con el interés de una tienda ancla.

La estrategia de desarrollo del Administrador actualmente se puede resumir en los siguientes cuatro mecanismos (se espera que la estrategia se replique para el Fondo):

- Búsqueda de oportunidades de desarrollo de centros comerciales en mercados donde existe una demanda insatisfecha y donde Planigrupo pueda determinar en base a su experiencia y estudios de mercado se pueda lograr un centro comercial exitoso. Estos terrenos son posteriormente presentados a las tiendas ancla cuyo interés confirmado es un requisito para la adquisición del predio.
- Los casos en que cualquiera de las tiendas ancla le presenta a Planigrupo un terreno específico en el que se encuentra interesado en establecerse, y solicitan a Planigrupo el desarrollo de un centro comercial alrededor del mismo;
- Una tienda ancla solicita a Planigrupo un terreno bajo ciertas características demográficas. Así Planigrupo se da a la tarea de ubicar diferentes opciones para ser presentadas a la solicitud del inquilino ancla que lo requiera. Planigrupo cuenta con una red de corredores de bienes raíces a efectos de estar en posibilidades de satisfacer estas necesidades en el menor tiempo posible; y
- Por último, existen casos en que los propietarios de los terrenos se acercan a Planigrupo a fin de ofrecer sus propiedades para el desarrollo de centros comerciales. En estos casos, Planigrupo presenta estas posibilidades a las potenciales anclas, para determinar la viabilidad de un proyecto.

Adicionalmente, el Administrador tiene experiencia generando oportunidades de inversión y adquisición de centros comerciales en operación, y se espera que continúen identificando oportunidades de inversión por medio de su relación con las tiendas ancla interesadas en los desarrollos, su red de contactos a nivel nacional, su relación con otros desarrolladores y dueños de tierra, y su relación con entidades financieras.

Anteproyecto y Plan de Inversión

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

- Anteproyecto arquitectónico respecto al posible proyecto, según sea aplicable;
- Análisis de mercado;
- Modelo financiero del proyecto incluyendo, un presupuesto de construcción
- "Rent-Roll" Cuadro de rentas esperadas en proyectos a desarrollarse o actuales en proyectos existentes, identificando metros cuadrados rentables por tipo de locatario (anclas, subanclas, tiendas pequeñas) y renta mensual por metro cuadrado esperada o actual para cada tipo de locatario.
- Condiciones de posible arrendamiento con una o más tiendas ancla interesadas en el proyecto.

En base al plan de inversión preparado por el Administrador se realizara un análisis de la factibilidad de la inversión y sus resultados financieros.

Proyectos Tipo de Planigrupo

Durante los 35 años de experiencia de Planigrupo, la compañía ha realizado diferentes proyectos para satisfacer una amplia variedad de necesidades de sus clientes. La experiencia obtenida le ha permitido a Planigrupo identificar de manera muy precisa las necesidades que comparten las diferentes cadenas de autoservicio. Es por ello que en los últimos años, Planigrupo ha logrado diseñar proyectos tipo que satisfacen a un amplio grupo de clientes. Esto lo ha hecho a través de los siguientes formatos:

- Macro Plazas;
- Plazas Bellas; y
- Plazas Real.

Macro Plaza: Anclada por una tienda de autoservicio o supermercado con una superficie mayor de 10,000 metros cuadrados y un complejo de salas de cines. Este producto generalmente está destinado a un formato de negocio como Walmart Supercenter® y Chedraui®. Este formato de centro comercial cuenta, además de las anclas, con más de 100 locales y entre 3 y 6 sub-anclas. La extensión del terreno que se ocupa para estos proyectos es superior a los 100,000 metros cuadrados. Por su tamaño estas plazas son multiregionales o regionales.

Plaza Bella: Este formato cuenta con las tiendas que típicamente atienden a los estratos económicos más populares y tienden a cubrir a un mercado más local que las Macro Plazas. Generalmente cuentan con un ancla tipo Bodega Aurrerá® o Mi Tienda del Ahorro®, y pueden estar acompañadas de un complejo de salas de cines. Este formato de centro comercial cuenta, además del ancla, con un número de entre 10 y 40 locales y entre 1 y 3 sub-ancas. La extensión de terreno para este formato generalmente es de entre 20,000 metros cuadrados y 40,000 metros cuadrados.

Plaza Real: Este formato se generó para aquellos centros comerciales anclados por tiendas de autoservicios que atienden a los estratos socioeconómicos medios y altos. Se anclan con tiendas de supermercado H-E-B, Walmart Supercenter®, Superama, y generalmente se acompañan de un complejo de salas de cines. Este formato de centro comercial cuenta con un número de locales de entre 60 y 100 locales y se pueden encontrar por lo menos 2 sub-ancas. La extensión del terreno para este formato generalmente es de entre 30,000 metros cuadrados y 70,000 metros cuadrados.

Además de estos formatos, Planigrupo cuenta con la experiencia para desarrollar el tipo de producto que mejor se apegue a las necesidades de una zona, mercado, o predio específico.

Análisis de Inversión y de Due Diligence

El Administrador y el Prestador de Servicios, en conjunto con asesores externos, realizarán un análisis de cada oportunidad donde se determinen cuáles son los retornos esperados de la inversión y consideren los factores de riesgo. En esta etapa se desarrollarán las proyecciones financieras para cada oportunidad analizando varios escenarios de inversión, operación, apalancamiento y estrategias de salida. Igualmente, durante esta etapa se verificará que la oportunidad de inversión cumpla con los Lineamientos de Inversión bajo los cuales es posible realizar una inversión.

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

Como resultado de la etapa de Análisis de Inversión y *Due Diligence* se presentará un memorando de inversión para cada oportunidad el cual será el documento con el cual el Comité de Inversión o en su caso según sea requerido el Comité Técnico, analizará las oportunidades de inversión, y decidirán sobre la realización de la misma.

Áreas Operativas dentro de Planigrupo

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

El Administrador ofrece de manera integral una serie de servicios, incluyendo, desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales.

- **Desarrollo:** Responsable de la planeación y estructuración de nuevos proyectos de inversión, análisis económico, viabilidad de rendimientos financieros, análisis y estudio de propiedades y otras que conducen a la evaluación y desarrollo de centros comerciales.
- **Diseño:** Responsabilidades que van desde el plan de urbanización, a la organización de las especificaciones y detalles de diseño del proyecto, con especial énfasis en la calidad de los espacios y la imagen de cada centro comercial.
- **Construcción:** Responsable de llevar a cabo la construcción y seguimiento del trabajo con la División de Diseño, con el fin de optimizar el proyecto desde sus inicios en términos de ubicación, diseño, ingeniería y sistemas.
- **Administración y Operación:** Realiza y asegura la supervisión, gestión y mantenimiento de centros comerciales para mantener los activos en buenas condiciones.

- **Comercialización:** La división cuenta con un equipo de agentes que se centran en la búsqueda de clientes potenciales, la firma de cartas de intención de los potenciales inquilinos ancla, y la firma de contratos de arrendamiento definitivos

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

Se contará con la asesoría de auditores externos para temas específicos relacionados con los proyectos, según se requiera.

Participación y Habilidades del Equipo de Planigrupo, el Co-Inversionista Walton y el Prestador de Servicios

	Planigrupo	Co-Inversionista Walton	Prestador de Servicios Walton
Identificación de Oportunidad	- Identificación de oportunidades de desarrollo - Red de contactos locales y nacionales - Relación con arrendatarios ancla	Parámetros de inversión, riesgo y retorno por medio de participación en Comité de Inversión	- Relación y red de contactos en industria inmobiliaria local e internacional - Oportunidades de adquisición
Antiproyecto y Plan de Inversión	- Diseño de proyecto - Análisis de mercado - Presupuesto de construcción	Revisar plan presentado por Planigrupo	- Comentarios al proyecto - Revisión de comparables - Factibilidad de inversión - Revisión de Presupuesto - Memorando de Inversión
Análisis Due Diligence, Permisos y Aprobación	- Licencias, permisos, trámites con gobierno local - Experiencia de desarrollos similares - Aprobación del proyecto en Comité de Inversión	- Análisis de riesgo o "underwriting" - Aprobación del proyecto en el Comité de Inversión	- Revisión de documentos y contratos - Evaluación de retornos financieros - Procesos de Due Diligence - Control de riesgos y contingencias - Preparar y revisar documentos y procesos
Construcción y Operación	- Construcción - Arrendamiento - Operación - Oportunidades de agregar valor - Aprobación del plan de negocio en el Comité de Inversión	Aprobación del plan de negocio en el Comité de Inversión	- Control y Reportes - Seguimiento y medición de resultados - Actualización de rendimientos financieros - Oportunidades de agregar valor - Recomendaciones de financiamiento - Revisión del plan de negocio

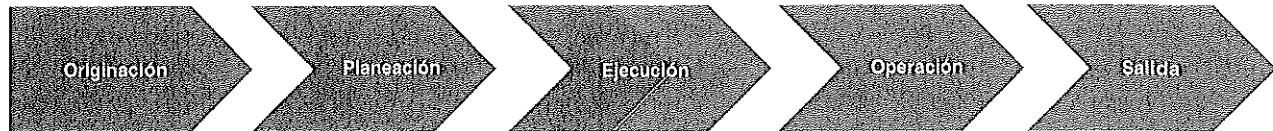


Resumen de Estrategia del Instrumento

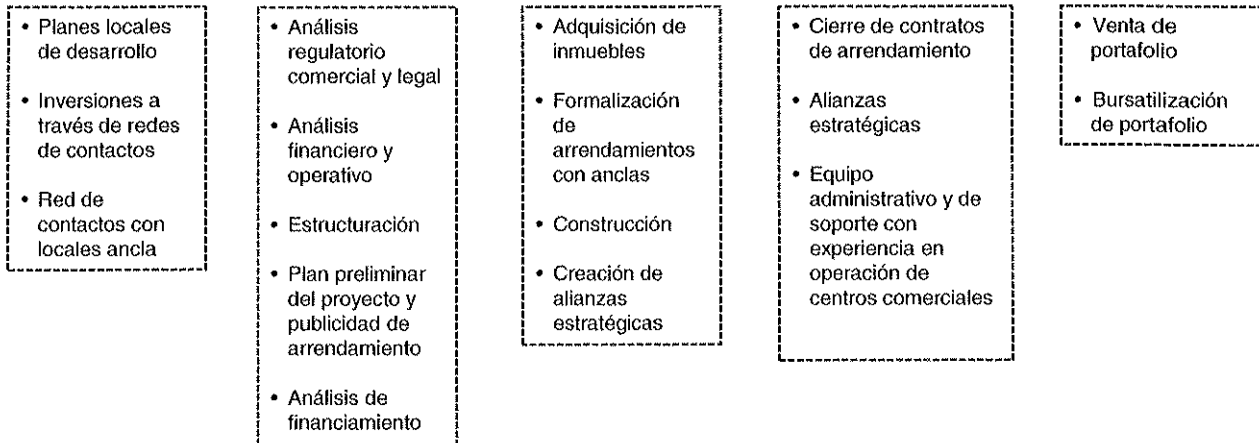
	Estrategia del fondo y mandato de inversión	Generación de prospectos	Evaluación y Due Diligence	Cierre de Transacciones	Desarrollo y Administración de activos	Salida
Equipo	✓ Equipo con experiencia en roles complementarios y a lo largo de la cadena de inversión	✓ Equipo local con amplia red de contactos	✓ Amplia experiencia dada por experiencias previas (con enfoque en bienes raíces)	✓ Equipo senior con experiencia en negociaciones de activos oportunistas	✓ Experiencia de primera mano en construcción, desarrollo y administración de activos / socios	✓ Equipo de Planigrupo y Co-Inversionista Walton con continuo monitoreo de oportunidades de salida y en contacto con potenciales inversionistas institucionales
Proceso	✓ Enfoque claro de proyectos de inversión oportunista		✓ Proceso con diseño detallado alineado con procesos de Planigrupo	✓ Guías claras para abandonar el proyecto previo al cierre, según sea necesario	✓ Proceso con diseño robusto ✓ Contempla ajustes de acuerdo al tipo de activo	✓ Puede apalancar experiencia y red Planigrupo
Otros	✓ Experiencia como administradores profesionales de fondos ✓ Experiencia previa en relación con inversionistas institucionales	✓ Lista robusta de asesores externos para complementar capacidades ✓ Equipo senior local con decisión de inversión		✓ Experiencia probada en el desarrollo de centros comerciales	✓ Soporte de Planigrupo para asegurar administración y reporte adecuados	

2

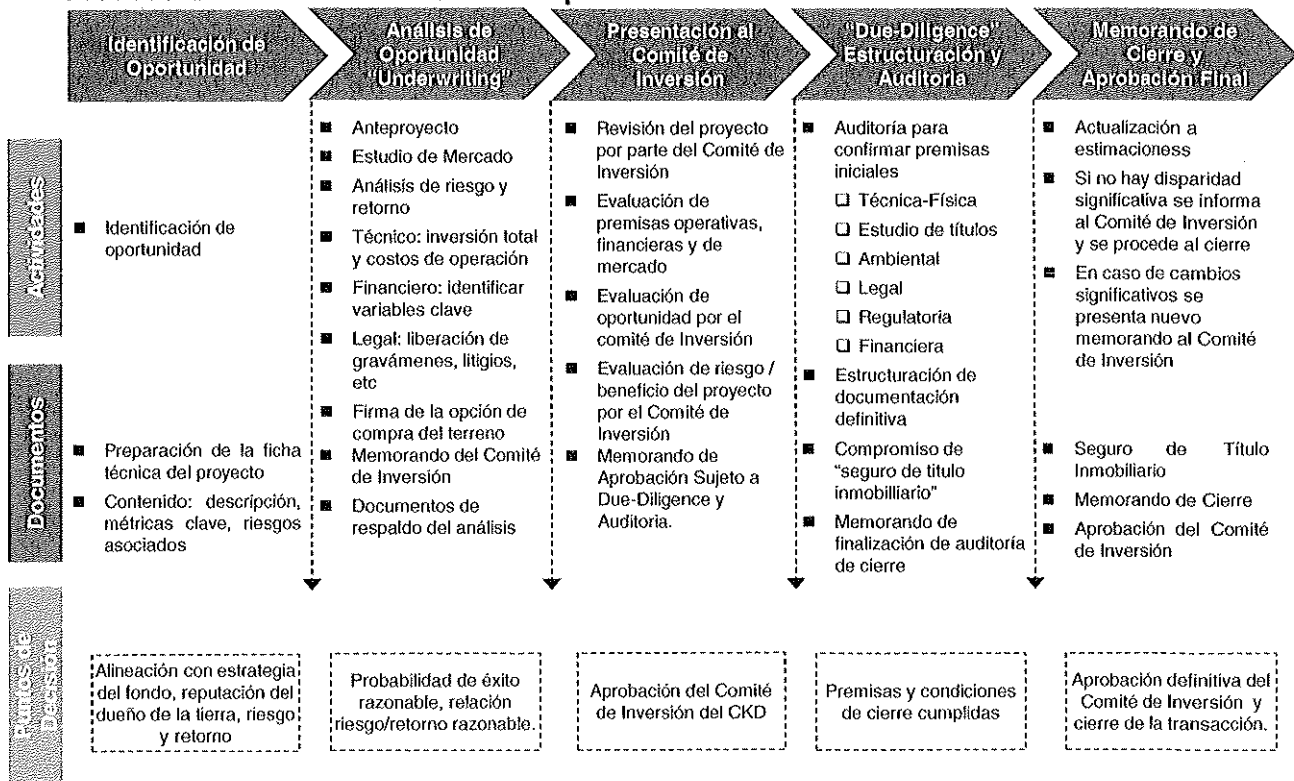
Proceso de Inversión en Centros Comerciales



Proceso de Inversión



El Proceso de Análisis Tiene Cinco Etapas



Fuente: Planignpo

2

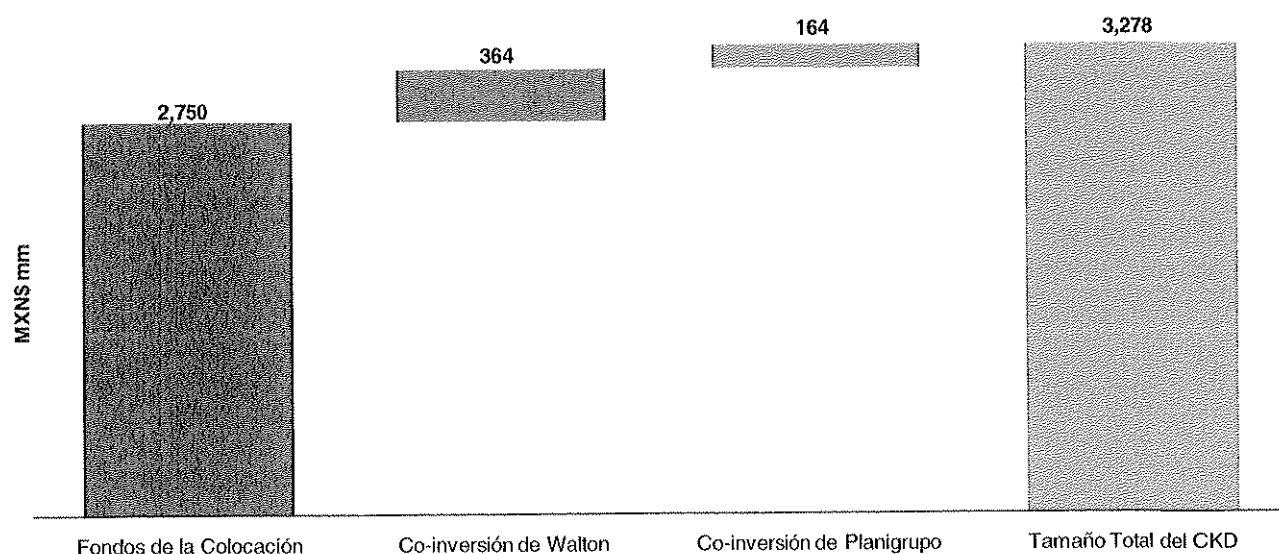
Due Diligence Después de la Aprobación y su Supervisión

	Descripción	Proveedores Externos Habituales	Responsable y Supervisión
Técnica- Física	•Viabilidad técnica del proyecto •Estudios de suelos y estructurales •Análisis y evaluación de ingeniería y arquitectura	Firmas de ingeniería especializadas Escala, AD TEC, Bovis Lend Lease	Planigrupo: Diseño y Desarrollo W-SP: Supervisión W-CO: Revisión
Legal /Regulatoria	•Estructura legal de la transacción •Revisión de contratos existentes, documentos corporativos, registros públicos •Negociación y elaboración de contratos con anclas •Elaboración de contratos bases de arrendamiento •Cumplimiento con normas y regulaciones	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, RitchMueller, Greenberg Taurig	Planigrupo: Legal y Desarrollo W-SP: Supervisión W-CO: Revisión
Fiscal / Regulatoria	•Análisis y estructuración de transacciones y de vehículos de inversión • Revisiones fiscales y contables de empresas adquiridas	KPMG, Del Valle Torres, Deloitte, Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia	Planigrupo: Legal W-SP: Supervisión W-CO: Revisión
Ambiental	•Cumplimiento con normas US EPA región 9 •Fase I realizada para todos los proyectos •Fase II o estudios adicionales de ser necesarios	Especialistas ambientales IEEMS, Vertex, SCS Engineers	Planigrupo: Desarrollo y Construcción. W-SP: Supervisión W-CO: Revisión
Seguros y Estudio de títulos	•Estudio y seguro de título inmobiliario •Seguros de costos legales y valor de la propiedad •Análisis de cobertura y pólizas requeridas para cada proyecto	First American, Fidelity National, AON, Marsh & MacLeenan	Planigrupo: Legal, Desarrollo y Construcción. W-SP: Supervisión W-CO: Revisión
Mercado	•Actualización de estudio de mercado •Visitas al sitio y <i>trade areap</i> por parte del equipo	Softec, CREA, Equipo Interno de Planigrupo	Planigrupo: Comercialización y Diseño. W-SP: Supervisión y visitas W-CO: Revisión y visitas
Financiero	•Actualización a supuestos iniciales del proyecto •Modelo financiero de la oportunidad •Retornos esperados de la inversión	N/A (Proceso Interno)	Planigrupo: Desarrollo y Construcción. W-SP: Elaboración Modelo Financiero W-CO: Revisión

PG: significa Planigrupo, W-CO: significa Co-Inversionista Walton, W-SP: significa Prestador de Servicios Walton

Ejemplo Teórico de Co – Inversión de Planigrupo y Walton

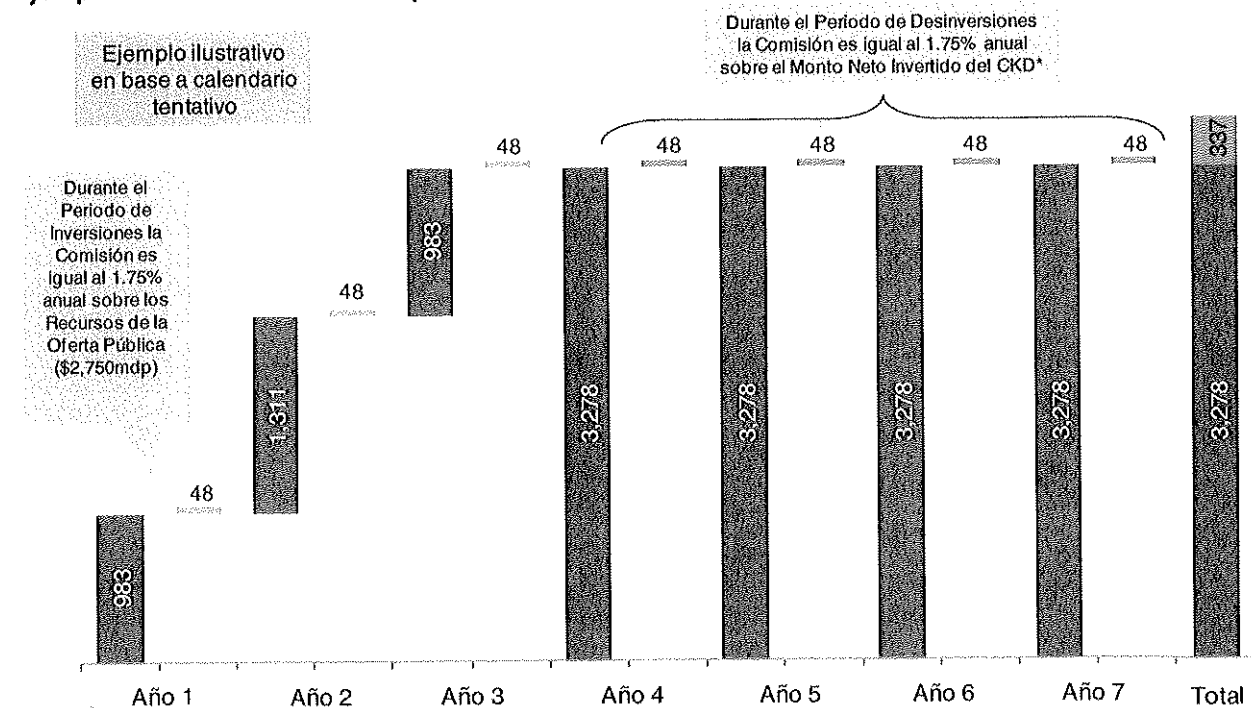
La co-inversión de Walton y Planigrupo asciende a MXN\$ 528 mm representaría el ~16% de la inversión objetivo⁽¹⁾



(1) Asumiendo tipo de cambio de MXN\$13 por US\$1

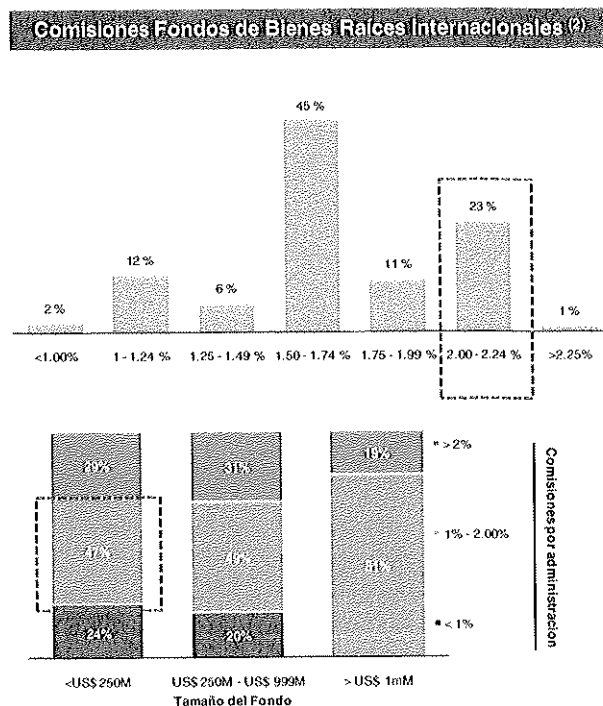
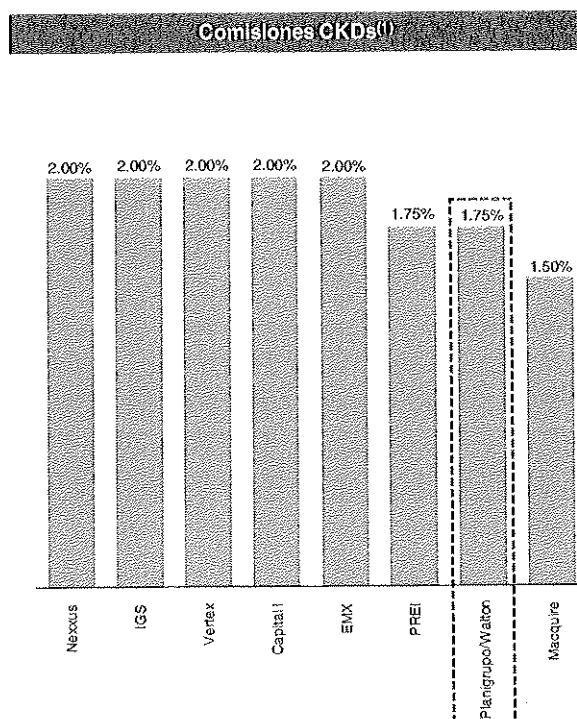
2

Ejemplo Ilustrativo de Comisión por Administración Basada en Capital Comprometido



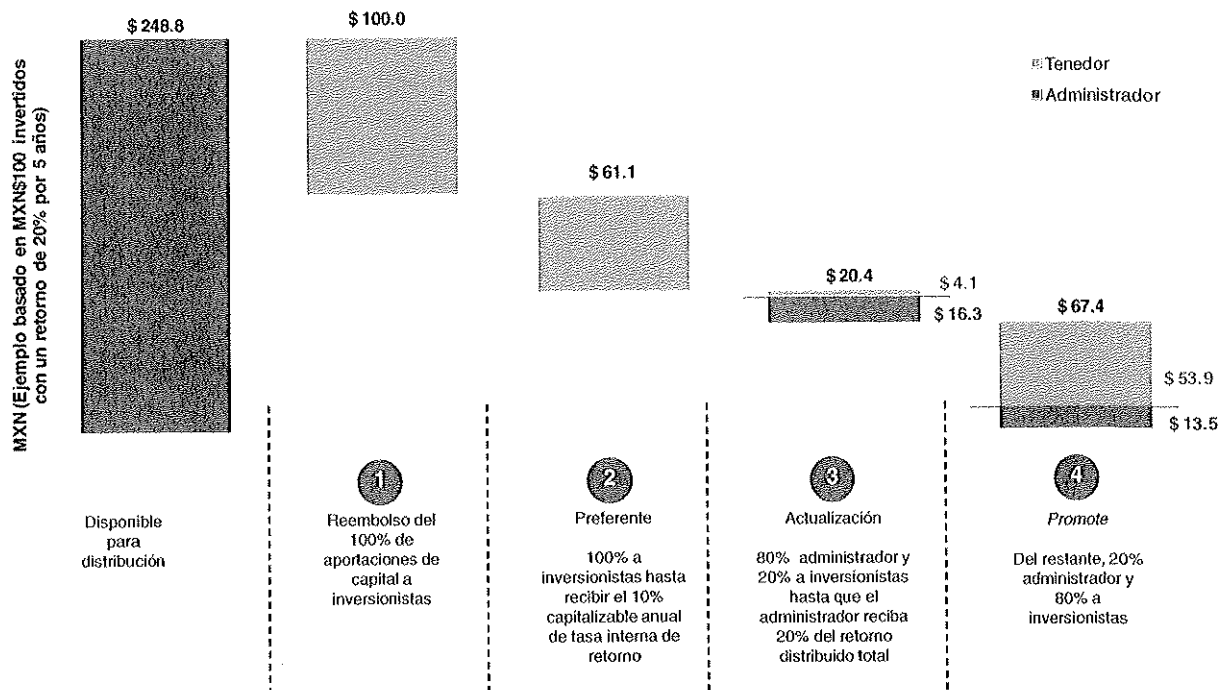
- Los cálculos fueron realizados con los siguientes supuestos: (1) los recursos de la oferta pública son de \$2,750 mdp, (2) el capital comprometido por PG es \$162 mdp (5%), (3) el capital comprometido por WSC es \$364 mdp (US\$28 millones a un tipo de cambio de MXN\$13.00), (4) la velocidad de inversión es consistente con el modelo que supone una inversión de 1.30% en el año uno, 40% en el año dos y 30% en el año tres, (5) el 100% de los recursos de la oferta son invertidos, (6) el 100% es desinvertido en el año 2018 (consistente con el modelo), (7) durante el Periodo de Desinversión la Comisión por Administración se paga con flujo de los proyectos.
- No se puede garantizar que se logren invertir todos los recursos, ni la velocidad de inversión, ni tampoco los resultados obtenidos.

Comisiones Alineadas con Otros CKDs y Fondos de Bienes Raíces Internacionales



(1) Incluye CKDs emitidos de 2009 a 2010. AMB no se incluyó por no ser comparable al cobrar comisión por manejo y otra por adquisición
 (2) Fuente: Preqin, 2008 Preqin Private Equity Real Estate Review of 128 vehicles, Analistas Goldman Sachs / IXE

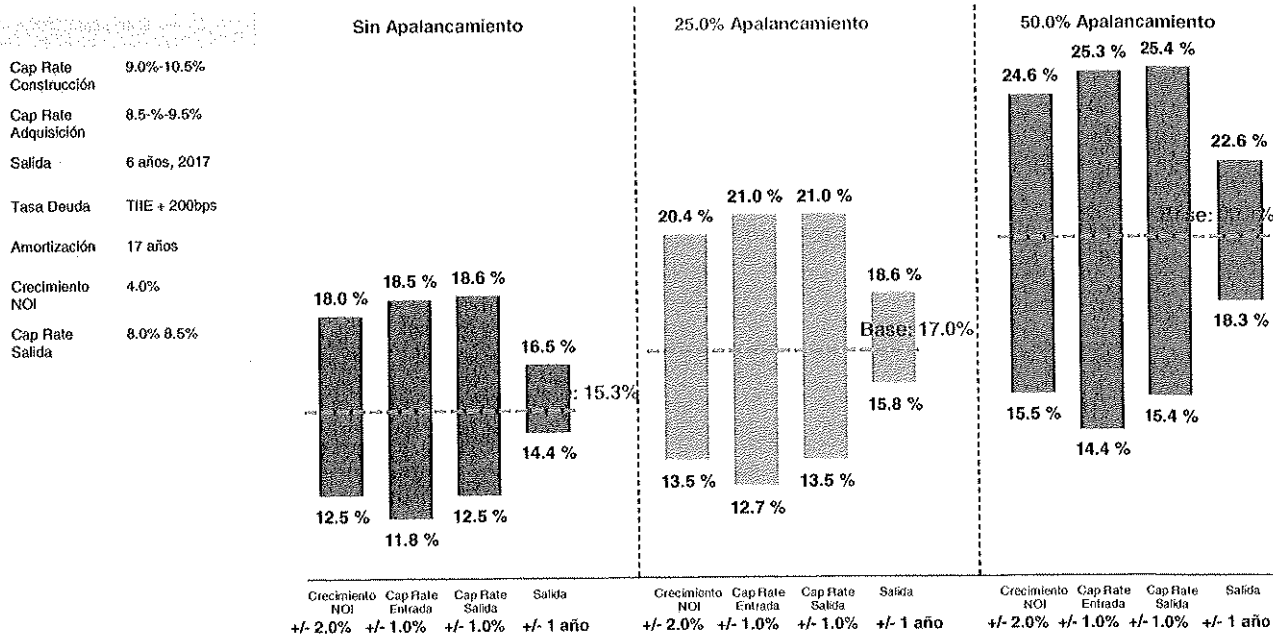
Ejemplo Teórico de Distribuciones de Desempeño CKD Paga *Promote* Al Final



No se puede asegurar que el Fideicomiso alcanzará o sea probable que alcance un resultado en particular o que los inversionistas podrán evadir pérdidas

Ejemplo Teórico de Análisis de Tasas Internas de Retorno

En Escenarios con Mayor Apalancamiento se Observa Mayor Sensibilidad a las Variables



Fuente: Análisis interno. Retornos antes de comisión por éxito.

NO SE PUEDE CONSIDERAR EL EJEMPLO HIPOTÉTICO COMO CIERTO. EL EJERCICIO HIPOTÉTICO ESTABLECE SUPUESTOS ÚNICAMENTE Y NO CONTIENE INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL PORTAFOLIO DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO O CUALQUIER OTRA INVERSIÓN ACTUAL. ESTE EJEMPLO REPRESENTA LOS SUPUESTOS UTILIZADOS EN DETERMINAR EL EFECTO DEL APALANCAMIENTO, LOS CAP RATES, LA DURACIÓN DE LA INVERSIÓN, EN CIERTOS CÁLCULOS. POR LO TANTO, LOS CÁLCULOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE EJEMPLO ÚNICAMENTE TIENEN LA INTENCIÓN DE MOSTRAR EL EFECTO DEL APALANCAMIENTO CUANDO ESTEN COMBINADOS CON CIERTOS SUPUESTOS ADICIONALES Y NO SON RENDIMIENTOS ACTUALES, PROYECTADOS O ESPERADOS.

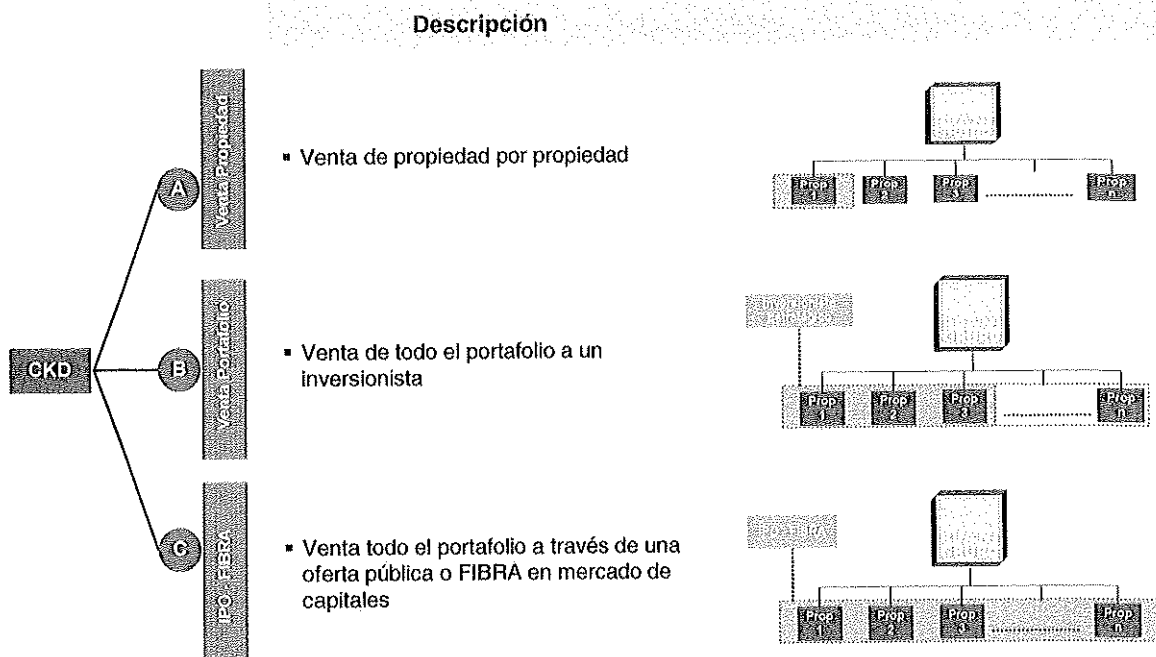
2

En general, el Fideicomiso espera obtener financiamiento para las propiedades y desarrollos cuando los términos sean considerados favorables. Los posibles beneficios del apalancamiento incluyen aumentar el rendimiento de la inversión y aumentar el tamaño del portafolio. El uso de apalancamiento, sin embargo, involucra un alto grado de riesgo financiero, como se describe en la sección "Factores de Riesgo". El Fideicomiso pretende operar con un límite de apalancamiento sujeto a lo siguiente:

- (a) Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del costo de adquisición o costo de inversión total del proyecto, según sea el caso, de dichos inmuebles.
- (b) Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso con respecto de inmuebles generadores de flujo deberán estar sujetos a un índice de cobertura de servicio de deuda que sea mayor a 1.25 (uno punto veinticinco) veces el ingreso operativo de la Inversión respectiva al momento del otorgamiento del préstamo respectivo.
- (c) Cada préstamo obtenido por el Fideicomiso directamente conforme a la Cláusula 8.1 del Fideicomiso no podrá exceder, al momento en que se otorgue dicho préstamo, del 65% (sesenta y cinco por ciento) de (a) el último valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de los Vehículos de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dichos avalúos o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los Desembolsos Requeridos), excluyendo los montos depositados en la Cuenta General y cualesquiera intereses acumulados con respecto del mismo; más (c) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no estén incluidos en los activos descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, pero excluyendo los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión de los que el Fideicomiso sea titular.
- (d) Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.
- (e) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que (i) dichos préstamos no se considerarán como una Inversión o Reinversión para los efectos del Contrato de Fideicomiso, y (ii) dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular el Rendimiento Anual Compuesto.
- (f) Los préstamos que obtenga el Fideicomiso en relación con alguna Inversión deberán estar denominados en la misma moneda en la que se encuentren la mayoría de los arrendamientos relacionados con dicha Inversión (o en la moneda en la que el Administrador anticipe estarán denominados los arrendamientos relacionados con dicha Inversión).

Estrategias de Salida

Estrategia de Salida Previstas



1) No se puede asegurar que se logren vender los activos del fideicomiso o que se alcance alguna de las estrategias de salida previstas.

(a) Derecho a Presentar una Oferta. Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que se actualice un caso de desinversión el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión.

(b) Oferta del Administrador. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, haya presentado una oferta por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (a) anterior, el Prestador de Servicios, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, junto con un tercero especialista que sea contratado por el Fideicomiso con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, llevarán a cabo un proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estimen conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión; en el entendido, que el precio de venta del Patrimonio del Fideicomiso en dicha subasta deberá ser como mínimo un 5% (cinco por ciento) mayor al precio ofrecido por Planigrupo conforme al numeral (a) anterior.

(c) Subasta Libre. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, no haya presentado una oferta por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (a) anterior, el Comité de Inversión llevará a cabo el proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estime conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión.

(d) Aprobación de Ventas. Una vez que se hayan llevado a cabo los procesos de subasta a los que se refieren los incisos (b) y (c) anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso se venderá al mejor postor con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico (en este último caso, en caso de que la subasta se haya llevado a cabo conforme al numeral (b) anterior debido a que haya mediado una oferta por parte del Administrador o de sus subsidiarias o Afiliadas, con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto). En cualquier caso, las disposiciones relacionadas con

desacuerdos en las Desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso contenidas en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso resultarán aplicables en todos sus aspectos.

Retornos

Una vez que el Comité de Inversión haya aprobado por escrito el Monto Distribuible, el Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Monto Distribuible será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o del Prestador de Servicios conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso:

(1) Primero. Retorno de Capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido;

(2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen un Rendimiento Anual Compuesto acumulado de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Total Invertido;

(3) Tercero. Costo de la Línea de Liquidez. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas por un monto equivalente a (a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual compuesta del 10% (diez por ciento) por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo obtenido por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso que tenga recurso en contra de los montos depositados en la Cuenta General, prorratedo por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo, menos (b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las Inversiones Permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo al que se refiere el inciso (a) anterior sobre una cantidad equivalente al saldo principal insoluto de dicho préstamo prorratedo por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo;

(4) Cuarto. Alcance. El 80% (ochenta por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de Distribución por Desempeño, y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme a los numerales (2) y (3) anteriores y al presente numeral (4) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar; y

(5) Quinto, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño; en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (5) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Se estima que las Inversiones que realice el Fideicomiso alcanzarán, en su conjunto, una tasa interna bruta de retorno, antes de pagar la Comisión por Administración y Distribuciones por Desempeño, aproximada de entre 16% y 20% misma que será calculada en Pesos. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que los rendimientos descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar dependiendo de los resultados proyectados o esperados.

Las Inversiones se efectuarán con base en la información disponible en el momento de realizar dicha Inversión, misma que puede cambiar y por lo tanto, el rendimiento global esperado podría diferir, en mayor o menos medida.

Los inversionistas deben tomar en cuenta que las Inversiones involucran diversos riesgos, que podrían tener como resultado que el rendimiento global esperado no se cumpla. (Ver Apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo" de este Prospecto)

Calendario de Inversión y Desinversión

El objetivo del Fideicomiso será invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse previa aprobación del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

La velocidad y monto a invertir dependerá del tipo de operación, conocimiento del mercado y circunstancias del momento, lo cual será medido por el Administrador. Diversos factores pueden influir el tiempo de las Inversiones, incluyendo (i) el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y otras que puedan impactar la Inversión, y (iv) las demás consideraciones que el Administrador considere al momento de evaluar una posible Inversión.

No es posible asegurar que el Administrador logrará invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones.

El Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en el plan de negocios y con el calendario de inversiones, éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento, ya sea parcial o total del plan de negocios o del calendario de inversiones no será considerado Caso de Incumplimiento, Evento de Remoción del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de acuerdo al siguiente calendario de Desinversiones. A pesar del calendario de Desinversiones, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinvieran las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

<u>Año</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 al 7	0%
7 al 9	100%

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión, el cual prevé lo siguiente:

(a) Diferencias entre el Comité de Inversión y el Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, en caso de que (I) el Comité de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el Comité Técnico, y el Comité Técnico desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro del Comité Técnico

designado por el Administrador que no sea Miembro Independiente, o (II) el comité de inversión de algún Vehículo de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión, y el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros de dicho comité técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro de dicho comité técnico designado por el Administrador que no sea miembro independiente de dicho comité técnico, Planigrupo tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha desaprobación, de adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de (i) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de dichos Vehículos de Inversión el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión), por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton, (ii) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto del Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieran desinvertido en dicha fecha al Valor del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión respectivos el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión); y (iii) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por el Fideicomitente al Co-Inversionista Walton conforme al Contrato de Co-Inversión. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (a), el Co-Inversionista Walton dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Planigrupo.

(b) Diferencia entre los miembros del Comité de Inversión para una Desinversión. En caso de que, durante el periodo de los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión, cualquier Desinversión no fuere aprobada por la mayoría de los miembros del Comité de Inversión, dicha Desinversión no se llevará a cabo por el Fideicomiso; en el entendido, que, los miembros del Comité de Inversión deberán notificar dicha desaprobación a los miembros del Comité Técnico en la fecha de la misma; y en el entendido, además, que si a partir del primer día del sexto año contado a partir de la Fecha de Emisión, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Co-Inversionista Walton votan a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Planigrupo votan en contra, Planigrupo estará obligado conforme a adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de los montos que se describen en los numerales (i) y (ii) del inciso (a) anterior, y deberá cumplir con dichas obligaciones dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha votación. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (b), el Co-Inversionista Walton dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Planigrupo.

(c) Opción del Fideicomiso. El Fideicomiso tendrá la opción, la cual únicamente podrá ser ejercida conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico que sean otorgadas en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, para adquirir un porcentaje de la participación del Co-Inversionista Walton en el Vehículo de Inversión que represente el activo cuya Desinversión no fue aprobada conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, pro rata con la inversión del Fideicomitente en dicho Vehículo de Inversión. Para dichos efectos el Fideicomiso deberá pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de

Fideicomiso, su parte proporcional de los montos descritos en el inciso (a) anterior, determinada con base en su porcentaje de inversión en dicho Vehículo de Inversión. Para dichos efectos, el Comité Técnico tendrá un plazo de 15 (quince) días a partir de la fecha en la que dicha Desinversión haya sido desaprobada para ejercer la opción a la que se refiere el presente inciso (c).

(d) Cumplimiento de las Obligaciones de Pago de Planigrupo. En caso de que Planigrupo no cumpla con sus obligaciones de pago establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores dentro de los plazos ahí establecidos, el Fiduciario estará obligado a utilizar todas las Distribuciones que le correspondan al Fideicomitente, como fideicomisario en segundo lugar, conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso así como todos los montos distribuibles al Fideicomitente en caso de remoción del Administrador, con o sin causa, conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso, para pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que les sean debidos a Planigrupo conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los Vehículos de Inversión deberán prever que todas las distribuciones a las que tenga derecho el Fideicomitente conforme a dichos Vehículos de Inversión deberán ser utilizadas para pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que le sean debidos por Planigrupo conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad.

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones dentro de los periodos descritos en el calendario de Desinversiones. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — 3.2(f) Los activos inmobiliarios no son líquidos" de este Prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para desinvertir las Inversiones dentro de los plazos aquí establecidos.

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

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) de los Certificados Bursátiles 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversión, favor de remitirse al apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 2. Resumen Ejecutivo — Órganos de Gobierno" de este Prospecto.

6. Auditor Externo y Valuador Independiente

El Fideicomiso deberá contratar al Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto.

Inicialmente, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité de Inversión y, posteriormente, del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Prestador de Servicios, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

El avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado anualmente por el Administrador, con la asesoría del Prestador de los Servicios, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente inciso (c) se considerarán Gastos de Inversión:

7. Fideicomitente

Planigrupo fue constituida mediante escritura pública número 147,369, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Cecilio Gonzalez Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 429881-1 con fecha 11 de enero de 2011. Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable constituida por Construcciones Planigrupo, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V., cuyos socios actuales son Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V. El objeto social principal de Planigrupo es: (a) Adquirir, detentar, poseer, mantener, mejorar, administrar, permutar, enajenar, gravar, comprar y vender, arrendar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y dar y tomar en comodato todo tipo de bienes inmuebles, así como derechos reales sobre los mismos, promover, comercializar, fomentar, administrar, operar, crear, organizar, subdividir, todo tipo de bienes inmuebles, crear regímenes de propiedad en condominio, comercializar, desarrollar y dar en fideicomiso y/o ser fideicomisario de, todo tipo de bienes inmuebles y en general llevar a cabo toda clase de actos permitidos por la ley respecto de dichos bienes inmuebles; (b) Construir, edificar, cimentar, fincar, fraccionar, desarrollar, comercializar, urbanizar, administrar, operar, aperturar, arrendar, subarrendar, propiedad, adquirir y disponer en cualquier forma todo tipo de bienes inmuebles y en general realizar o contratar todo tipo de obra civil, ya sea pública o privada, que de manera enunciativa, más no limitativa incluye, hacer instalaciones y estructuras y, en cualquier forma realizar o contratar diseños y proyectos de ingeniería y arquitectónicos, además de diseños interiores y exteriores y su decoración sobre todo tipo de bienes inmuebles; (c) Actuar como contratista, subcontratista, comisionista, distribuidor, representante, mediador o agente y designar subcontratistas, distribuidores, representantes, mediadores o agentes; (d) Obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria y otros tipos de deuda, así como aceptar, girar, endosar todo tipo de títulos de crédito o instrumento equivalente con o sin una garantía específica, por medio de un compromiso, constitución de hipoteca, prenda, fideicomiso o cualquier otra forma legal y garantizar obligaciones de terceros y deuda, ya sea como garante, fianza, aval o en cualquiera otra capacidad, incluyendo como obligado solidario; (e) Abrir, manejar y cerrar cuentas bancarias y de inversión y cualesquier otras cuentas de la Sociedad; (f) Emitir, suscribir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar avalar o por cualquier otra medio suscribir y negociar todo tipo de títulos de crédito; (g) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles así como adquirir acciones, partes sociales, intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, mexicanas o extranjeras, ya sea formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos propios a las mismas, incluyendo enajenar o transmitir por cualquier título dichas acciones, intereses o participaciones; (h) Otorgar y recibir toda clase de garantías reales y personales, así como avales con respecto a las obligaciones asumidas o a los títulos de crédito emitido o aceptados por sociedades, asociaciones e instituciones que fueren necesarias o convenientes; constituir hipoteca o prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías, en negocios en que tenga interés; (i) Brindar toda clase de asesorías, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias y de desarrollo; (j) Prestar, contratar, subcontratar y recibir toda clase de servicios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios técnicos, de consultoría, de asesoría, y de facturación y cobranza, ya sea directamente o indirectamente a través de terceras personas, en México o en el extranjero, y celebrar contratos o convenios para la realización de estos fines; (k) Actuar como apoderado legal, mandatario o agente de cualquier persona física o moral, ya sea como comisionista, agente, representante, intermediario o de cualquier otra forma permitida por la legislación aplicable; (l) Celebrar y/o llevar a cabo, en México o el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda clase de actos principales o accesorios, civiles o mercantiles o de cualquier otra índole, todo tipo de contratos o convenios ya sean civiles o mercantiles, principales o accesorios, o de cualquier otra índole que estén permitidos por la legislación aplicable; (m) Celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, 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, como sea necesario o apropiado con el fin de que la Sociedad lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; (n) Adquirir, importar, vender, arrendar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer y disponer bajo cualquier título legal, cualquier tipo de

2

bienes muebles, así como reservarse derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, mobiliario y otros bienes que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto social; (o) La fabricación, elaboración, compra, venta y distribución de toda clase de materiales para la construcción; (p) Desarrollar cualquier clase de tecnología, instrumento tecnológico o invento científico que permita desarrollar, mejorar o de cualquier otra forma impulsar, mejorar o innovar cualquier clase de bienes ya sea muebles, inmuebles, bienes no renovables o cualesquiera otros que permitan una mejora o impulso científico respecto a cualesquiera clase de bienes, incluyendo la posibilidad de adquirir, importar, vender, comercializar, arrendar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer y disponer bajo cualquier título legal, cualquier tipo de estos bienes, tecnologías o inventos, así como reservarse derechos sobre dichos bienes; (q) La fabricación, desarrollo, estudio, elaboración, compra, venta y distribución de toda clase de materiales necesarios para la investigación y en su caso para la implementación de nuevos bienes, productos, tecnologías o patentes que permitan un avance o un desarrollo tecnológico en cualquier industria; (r) Solicitar, obtener, adquirir, desarrollar, registrar, usar, comercializar, otorgar, aprovechar, explotar, transmitir y ceder por cualquier otra forma título legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, franquicias y autorizaciones, incluyendo aquellas referentes a tecnología y asistencia técnica, patentes de investigación, registro de modelos de utilidad, diseños industriales, marcas, denominaciones de origen, avisos y nombres comerciales y toda clase de derechos de propiedad intelectual, incluyendo derechos de autor y concesiones otorgadas por el Gobierno Federal, así como celebrar toda clase de contratos con el Gobierno Federal y cualquier gobierno local de México, en la medida en que sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social de la Sociedad, incluyendo sin limitar la participación en toda clase de concursos o licitaciones ya sean públicas o privadas; (s) Representar en México o en el extranjero, a toda clase de personas físicas o morales como agente, distribuidor, mediador, comisionista, factor, consignatario, contratista, representante legal o mandatario; (t) Actuar como comisionista, agente, representante, contratista, subcontratista, factor, distribuidor, intermediario o mediador de cualquier persona o sociedad, nacional o extranjera; (u) Contratar toda clase de personal necesario para el cumplimiento del objeto social y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y de actividades propias al objeto social; y (v) En general, realizar o ejecutar toda clase de actos, contratos y convenios, sean civiles o mercantiles que le permitan las leyes y que resulten necesarios o convenientes para la consecución de los fines anteriores.

La información en relación con Planigrupo descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el Apartado "IV. PLANIGRUPO" de este Prospecto, aunque, debido a que el Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos, parte de esta información es breve y con poco detalle.

8. Deudores relevantes

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

9. El Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V. Los ejecutivos y empleados del grupo corporativo al que pertenece Planigrupo realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

El Administrador estará generalmente autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario, con la previa aprobación del Comité de Inversión, salvo por los asuntos expresamente reservados al Comité Técnico y al Representante Común. La información en relación con Planigrupo descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el Apartado "IV. PLANIGRUPO" de este Prospecto.

Ninguno de los Funcionarios Clave del Administrador y de los Funcionarios Clave Walton se ha visto involucrado en investigaciones, averiguaciones previas o algún otro tema de índole penal, o se encuentra registrado en listas negras internacionales de lavado de dinero o crimen organizado.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece Planigrupo) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

10. Otros terceros obligados con el Fiduciario

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

11. Ciertas Consideraciones Aplicables a Inversionistas en Planes de ERISA, Gubernamentales u otros en los Estados Unidos de América

Los planes de beneficios para empleados que están sujetos a las obligaciones fiduciarias bajo ERISA (incluyendo, sin limitación, los planes de pensiones y de participación en ganancias), los planes que estén sujetos a la Sección 4975 del Código (incluyendo, sin limitación los planes IRA y Keogh), así como entidades que se considera mantengan “activos de un plan de beneficios” de cualquiera de dichos planes, así como los planes gubernamentales y demás planes, cuentas o acuerdos de beneficios para empleados en Estados Unidos de América que no estén sujetos a las obligaciones fiduciarias bajo ERISA o la Sección 4975 del Código, así como los fideicomisos y demás entidades que participen o que retengan la propiedad de cualquiera de los activos descritos anteriormente (conjuntamente, los “Planes”), podrán generalmente adquirir los Certificados emitidos por el Fideicomiso, sujeto a las siguientes consideraciones:

Consideraciones Generales para la adquisición de los Certificados por parte de un Inversionista que sea un Plan de Beneficios de Estados Unidos de América. Las obligaciones fiduciarias bajo ERISA y las obligaciones fiduciarias contenidas en los códigos de pensiones aplicables a los planes de pensiones para empleados en Estados Unidos de América o a los acuerdos de retiro que no estén sujetos a ERISA, podrían imponer limitantes a las Inversiones que lleve a cabo en el Fideicomiso. Los fiduciarios de los Planes, después de consultar a sus asesores, deberán considerar, hasta donde sea aplicable, el impacto que tendrán dichas reglas y disposiciones fiduciarias en las Inversiones del Fideicomiso. Dentro de otras consideraciones, el fiduciario de algún Plan deberá considerar la composición del portafolio del Plan en relación con la diversificación; las necesidades de efectivo del Plan; los términos económicos de la inversión del Plan en el Fideicomiso; los objetivos de fondeo del Plan; los efectos fiscales de la Inversión y los riesgos fiscales y de otra naturaleza descritos en el presente Prospecto; el hecho de que se espera que los inversionistas en el Fideicomiso formen parte de un grupo diverso de inversionistas y el hecho de que la administración del Fideicomiso no tomará en cuenta los objetivos particulares de terceros inversionistas.

Los fiduciarios de los Planes también deberán considerar que ni el Administrador ni el Prestador de Servicios tendrán ningún deber fiduciario respecto de cualquier Tenedor de Certificados, ya sea respecto de sus inversiones en los Certificados o respecto a la administración e inversión de los activos del Fideicomiso. Asimismo, se espera que los activos del Fideicomiso no sean considerados como “activos de planes de beneficios” de cualquier Plan o estén sujetos a cualquier restricción fiduciaria o de inversión que pudiera existir bajo los códigos de pensiones específicamente aplicables a dichos Planes.

ERISA y Otros Inversionistas de Plan de Beneficios. Un fiduciario actuando en representación de un Inversionista de Plan de Beneficios, además de los asuntos descritos anteriormente, deberá considerar lo siguiente en relación a una inversión en el Fideicomiso:

Restricciones de ERISA en caso de que el Fideicomiso sea Propietario de Activos de un Plan de Beneficios. Si se considera que el Fideicomiso es propietario de “activos de un plan de beneficios” de Inversionistas de Plan de Beneficios, la inversión en el Fideicomiso por parte de dicho Inversionista de Plan de Beneficios podría constituir una delegación no apropiada de la facultad de inversión por parte del fiduciario de dicho Inversionista de Plan de Beneficios. Además, cualquier operación que lleve a cabo el Fideicomiso podría ser considerada como una operación con cada uno de dichos Inversionistas de Plan de Beneficios y cualesquiera de dichas operaciones (tales como un arrendamiento, adquisición, venta o financiamiento) con ciertas “partes con interés” (*parties in interest*, según dicho término se define en ERISA) o “personas descalificadas” (*disqualified persons*, según dicho término se define en la Sección 4975 del Código) respecto de un Inversionista de Plan de Beneficios podría ser una “operación prohibida” bajo ERISA o bajo la Sección 4975 del Código. Si el Fideicomiso estuviera sujeto a ERISA, ciertos aspectos de la estructura y términos del Fideicomiso podrían, de igual forma, incumplir con ERISA.

Activos de Planes de Beneficios ERISA. Bajo ERISA y las demás regulaciones derivadas emitidas por el

Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América (*U.S. Department of Labor*) (la "Regulación"), generalmente, se consideraría que los activos de un Inversionista de Plan de Beneficios incluyen una parte alícuota de cada uno de los activos subyacentes del Fideicomiso salvo que la inversión en el Fideicomiso realizada por un Inversionista de Plan de Beneficios no sea "significativa" o que el Fideicomiso califique como una "sociedad operadora" (*operating company*) (según dichos términos se definen más adelante).

Inversiones Importante realizadas por Inversionistas de Plan de Beneficios. La inversión por parte de Inversionistas de Plan de Beneficios no se consideraría "significativa" si menos del 25% (veinticinco por ciento) del valor de cada serie de Certificados (excluyendo la participación del Administrador, del Co-Inversionista Walton y de cualquier otra Persona que tenga autoridad discrecional o control, o proporcione asesoría de inversión a cambio de una contraprestación (directa o indirecta) en relación con los activos del Fideicomiso, y afiliadas de cualesquiera de dichas personas (excepto por el inversionista que sea un Inversionista de Plan de Beneficios)) es propiedad de un Inversionista de Plan de Beneficios. Un vehículo de inversión mixto que este sujeto a ERISA generalmente sería considerado como un Inversionista de Plan de Beneficios para dichos efectos únicamente en virtud de la inversión en dicha entidad realizada por un Inversionista de Plan de Beneficios. El Administrador no tiene la intención de monitorear la participación de inversionistas que sean Inversionistas de Plan de Beneficios en el Fideicomiso.

Estado del Fideicomiso como Sociedad Operadora. El Administrador tiene la intención de llevar a cabo la administración del Fideicomiso de manera tal que el Fideicomiso califique como una "sociedad operadora", incluyendo una "sociedad operadora de bienes raíces" o una "sociedad operadora de capital de inversión", para que los activos del Fideicomiso no sean considerados como "activos de planes de beneficios" de cualquier Inversionista de Plan de Beneficios. A efecto de constituir una "sociedad operadora de capital de inversión" conforme a la Regulación, el Fideicomiso deberá, en su fecha de valuación inicial y durante cualquier periodo de valuación anual, tener por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de sus activos (valuados a su costo, excluyendo inversiones de corto plazo que tengan compromisos o distribuciones a largo plazo pendientes) invertidos en sociedades operadoras en relación con las cuales el Fideicomiso tenga derechos contractuales directos para participar significativamente en la administración de decisiones, y deberá ejercer regularmente dichos derechos en el curso ordinario de sus negocios. A efecto de constituir una "sociedad operadora de bienes raíces" bajo la Regulación, el Fideicomiso deberá, en su fecha de valuación inicial y durante cualquier periodo de valuación anual, tener por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de sus activos (valuados a costo, excluyendo inversiones de corto plazo que tengan compromisos o distribuciones a largo plazo pendientes) invertidos en inmuebles que sean administrados o desarrollados y en relación con las cuales el Fideicomiso tenga el derecho a participar significativamente, y en forma directa, en las actividades de administración o desarrollo, y deberá comprometerse directamente en el curso ordinario de sus negocios, en las actividades administrativas o de desarrollo en bienes raíces.

Existen muy pocos precedentes respecto de la aplicación de ERISA y de la Regulación a entidades como el Fideicomiso, y no se puede asegurar que el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América (*U.S. Department of Labor*) o que cualquier tribunal de los Estados Unidos de América no tomarán una posición o promulgarán reglas adicionales que pudieran afectar adversamente el estado de los "activos de planes de beneficios" del Fideicomiso.

Consideraciones de Operaciones Prohibidas. Los fiduciarios de Inversionistas de Planes de Beneficios también deberán considerar si una inversión en el Fideicomiso podría involucrar una operación directa o indirecta con alguna "parte con interés" (*parties in interest*) o "persona descalificada" (*disqualified person*), según dichos términos se definen en ERISA y en la Sección 4975 del Código, y en su caso, si dicha operación prohibida pudiera estar cubierta por una excepción. ERISA contiene una excepción que permite a un Inversionista de Plan de Beneficios celebrar una operación con una persona que es una "parte con interés" o "persona descalificada" únicamente por ser un prestador de servicios o una afiliada de un prestador de servicios que preste servicios al Inversionista de Plan de Beneficios, siempre y cuando dicha operación se realice a cambio de una "contraprestación adecuada" (*adequate consideration*). Asimismo, existen diversas excepciones a operaciones administrativas prohibidas que pudieran estar disponibles para ciertos fiduciarios que actúen en

nombre de un Inversionista de Plan de Beneficios. Los fiduciarios de Inversionistas de Plan de Beneficios también deberán considerar si la inversión en el Fideicomiso podría involucrar un conflicto de interés. Particularmente, un conflicto de interés prohibido podría generarse si el fiduciario que actúa en nombre de un Inversionista de Plan de Beneficios tiene cualquier interés o afiliación con el Fideicomiso, el Administrador o el Co-Inversionista Walton.

Planes de Beneficios Gubernamentales. Planes de beneficios que estén patrocinados por el gobierno de los Estados Unidos de América no están sujetos a las disposiciones fiduciarias de ERISA y tampoco están sujetas a las disposiciones de operaciones prohibidas incluidas en la Sección 4975 del Código. Sin embargo, legislaciones o reglamentos federales, estatales o locales de los Estados Unidos de América que regulen la inversión y administración de activos de dichos planes podrían contener disposiciones relativas a obligaciones fiduciarias o a operaciones prohibidas similares a aquellas contenidas en ERISA o el Código y podrían incluir otras limitaciones en inversiones permitidas. Respectivamente, los fiduciarios de planes de beneficios gubernamentales de los Estados Unidos de América, en consulta con sus asesores, deberán considerar los requisitos de su regulación aplicable respecto de inversiones en el Fideicomiso, así como las consideraciones generales discutidas anteriormente.

El fiduciario de cada probable inversionista que sea un plan de beneficios gubernamental de los Estados Unidos de América estará obligado a declarar que la inversión en el Fideicomiso es permitida, que cumple en todos sus términos con la legislación aplicable y que ha sido debidamente autorizada.

Personas Físicas Invirtiendo con Activos de su cuenta IRA. Los Certificados colocados por el Fideicomiso podrán ser adquiridos o podrán ser propiedad de inversionistas que estén invirtiendo activos de sus Cuentas de Retiro Individuales (*Individual Retirement Account*, "IRA") reguladas conforme a la legislación de los Estados Unidos de América. La aceptación por parte del Fideicomiso de la inversión de un IRA no deberá ser considerada como una determinación o declaración del Administrador o cualquiera de sus afiliadas que dicha inversión es apropiada para un IRA. Después de consultar a un asesor, cada probable inversionista de IRA deberá considerar si la inversión en el Fideicomiso es apropiada para, y permisible bajo los términos de los documentos corporativos de su IRA. Los inversionistas que sean IRAs deben considerar las demás disposiciones descritas anteriormente.

Aún cuando los IRAs no están generalmente sujetos a ERISA, están sujetos a las disposiciones de la Sección 4975 del Código, mismas que prohíben cualquier operación con "personas descalificadas" así como inversiones y operaciones que involucren conflictos de interés. Podría existir una operación prohibida o un conflicto de interés si el fiduciario que toma la decisión de inversión tiene un interés personal en o afiliación con el Fideicomiso, el Administrador, el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus afiliadas respectivas. En el caso de IRA, una operación prohibida o conflicto de interés que involucre al beneficiario de la IRA podría resultar en la descalificación de la IRA. Un fiduciario de una IRA que tenga cualquier participación personal en o afiliación con el Fideicomiso, el Administrador, o el Co-Inversionista Walton, o cualquiera de sus Afiliadas, debería consultar a un asesor fiscal y legal respecto del impacto que pueda tener dicha participación o afiliación en una inversión en los Certificados con activos del IRA.

Inversionistas que sean IRAs deberían consultar con sus asesores la aplicación de las disposiciones de operaciones prohibidas, conflictos de interés así como cualquier otra disposición del Código que pudiera ser aplicable respecto de cualquier inversión en el Fideicomiso.

LA VENTA DE UN CERTIFICADO A UN INVERSIONISTA DE PLAN DE BENEFICIOS NO CONSTITUYE DECLARACIÓN ALGUNA DEL FIDEICOMISO, DEL ADMINISTRADOR O DEL CO-INVERSIONISTA WALTON O CUALQUIER OTRA PERSONA QUE DICHA INVERSIÓN CUMPLE CON LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES A DICHO INVERSIONISTA DE PLAN DE BENEFICIOS O QUE LA INVERSIÓN ES APROPIADA PARA DICHO INVERSIONISTA DE PLAN DE BENEFICIOS. CADA FIDUCIARIO DE UN PLAN DE BENEFICIOS DEBERÁ ANALIZAR CON SU ASESOR LEGAL LA INVERSIÓN EN EL FIDEICOMISO EN BASE A LOS REQUISITOS ESPECÍFICOS APLICABLES A DICHO INVERSIONISTA DE

PLAN DE BENEFICIOS.

IV. PLANIGRUPO

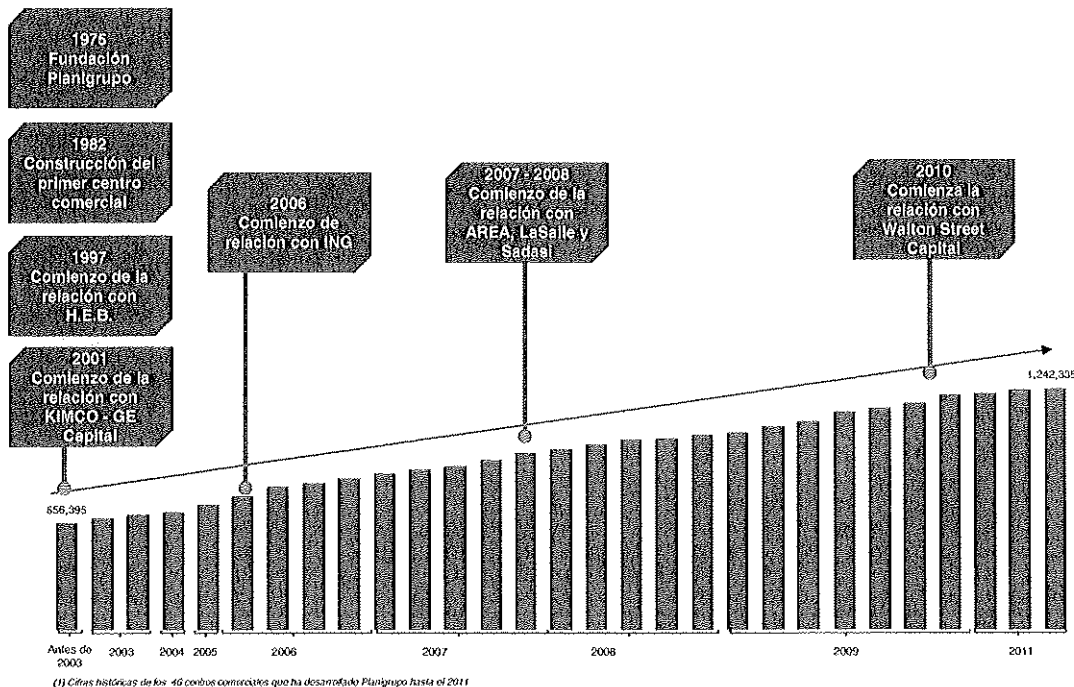
1. Historia y desarrollo del Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V. Los ejecutivos y empleados del grupo corporativo al que pertenece Planigrupo 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. Constructora Planigrupo.

El Administrador es parte del grupo corporativo que ha formado Constructora Planigrupo, S.A. de C.V. ("Constructora Planigrupo"), la cual es una empresa mexicana con más de 34 años de experiencia en el desarrollo y administración de centros comerciales a nivel nacional.

Transacciones y *Timeline* con "Eventos Clave"¹



Constructora Planigrupo fue constituida como una sociedad anónima, con domicilio en Guadalajara, Estado de Jalisco, lo anterior mediante escritura pública 200, de fecha 28 de noviembre de 1977, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús Villalobos Pérez, Notario Público número 4 del Municipio de Zapopan, Jalisco, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Zapopan, Estado de Jalisco, bajo el número 209 – 210 (doscientos nueve guión doscientos diez), del Libro 125 (ciento veinticinco) y matrícula 133 (ciento treinta y tres), del Libro 49 (cuarenta y nueve), Sección Primera.

Constructora Planigrupo es una empresa que fue fundada por el Arq. Eduardo Bross Tatz. Desde sus inicios, Constructora Planigrupo ha marcado como su principal objetivo el ofrecer a sus clientes un servicio integral que vaya más allá del diseño arquitectónico de proyectos.

Durante los últimos 34 años, Constructora Planigrupo se ha dedicado al diseño, construcción, y desarrollo de diferentes tipos de proyectos. Originalmente, Constructora Planigrupo estaba enfocada principalmente en el diseño y construcción de proyectos residenciales e institucionales. Para finales de los años 70, Constructora Planigrupo estaba especializada en el desarrollo de proyectos de urbanización a gran escala, y con el objetivo de ofrecer una mayor calidad a un menor costo, estableció su propia constructora. Así, al pasar de los años, y dada una continua participación en proyectos de gran escala, fue que se dio una transición natural de Constructora Planigrupo hacia el desarrollo de proyectos comerciales.

Para principios de los años 80, Constructora Planigrupo había desarrollado varios centros comerciales en el occidente del país, como es el caso del Centro Comercial Fiesta Arboledas en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Constructora Planigrupo se ha especializado en el desarrollo de centros comerciales anclados por supermercados en todo el territorio nacional. No obstante lo anterior, vale la pena destacar que si bien durante los últimos 25 años, Constructora Planigrupo se ha enfocado principalmente al desarrollo de centros

2

comerciales, y continúa brindando a sus clientes soluciones a sus necesidades de planeación urbana integral de mediano y largo plazo.

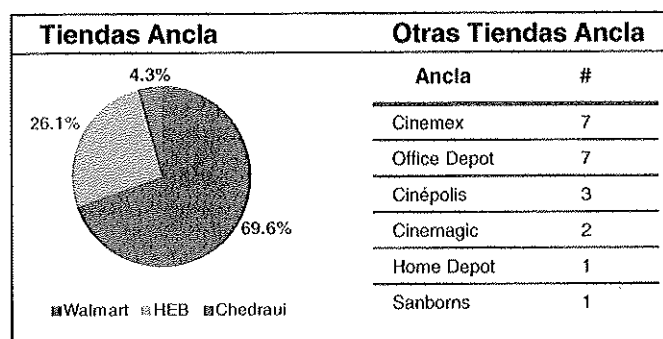
La experiencia adquirida por Constructora Planigrupo desde sus inicios fue una pieza clave para que en 1997 la cadena de supermercados H-E-B eligiera a Constructora Planigrupo como su socio para ingresar al mercado mexicano. Para 2001, se formalizaba la relación entre Kimco Realty Corporation, GE Capital y Constructora Planigrupo para el desarrollo de diversas propiedades en México. Pronto ING-Clarion (2006), buscaría también una alianza con Constructora Planigrupo como su principal socio para el desarrollo de centros comerciales en México. Para 2007 y 2008, Constructora Planigrupo ya contaba con nuevos inversionistas institucionales entre los cuales destacan: AREA (Apollo Real Estate), La Salle Investments, y Grupo SADASI; y para 2010 Constructora Planigrupo celebró una alianza con Walton Street Capital. Para ilustrar la presencia de Constructora Planigrupo en el mercado de desarrolladores de centros comerciales, vale la pena destacar que tan solo con Kimco Realty Corporation ha desarrollado o adquirido 13 (trece) centros comerciales con un valor estimado mayor a USD \$400'000,000.00 (Cuatrocientos Millones de Dólares 00/100).

Además de la relación que Constructora Planigrupo mantiene con inversionistas institucionales dentro y fuera del país, Constructora Planigrupo identifica la relación que mantiene con sus principales inquilinos como pieza clave de su estrategia de negocio. Así, como resultado de una relación cercana con sus principales inquilinos, Constructora Planigrupo actualmente es un desarrollador importante para Wal-Mart, con quien mantiene una proyección de crecimiento de 15 centros comerciales anclados por algún formato de esta cadena para los próximos 3 años. Asimismo, Constructora Planigrupo también mantiene una muy cercana relación de negocio con la cadena Chedraui, con la cadena H-E-B y con la cadena Comercial Mexicana, con los cuales mantiene una proyección de crecimiento de 5 (cinco) centros comerciales para los próximos 3 (tres) años.

Constructora Planigrupo cuenta, además de cadenas de supermercados, con importantes operadoras de salas de cine entre sus principales inquilinos ancla, entre los que destacan Cinepolis, Cinemex, Cinemark, y recientemente Cinemagic.

Para el caso de los inquilinos tipo sub-ancla, Constructora Planigrupo tiene entre sus inquilinos a cadenas prestigiadas en el mercado nacional, tales como Elektra, Famsa, Coppel, Suburbia, Starbucks, The Home Depot y Office Depot.

Portafolio de Clientes Seleccionados				
Walmart	H.E.B	Chedraui	Sam's Club	Bodega Aurrera
Cinemex	Cinemark	Cinepolis	MM Cinemas	HSBC
Banorte	Bancomer	Banamex	Banorte	McDonald's
Starbucks	Burger King	Vips	Home Depot	Coppel
FAMSA	Elektra	Telcel	Movistar	Iusacell
Mixup	YAK	Caliente	Marti	JULIO



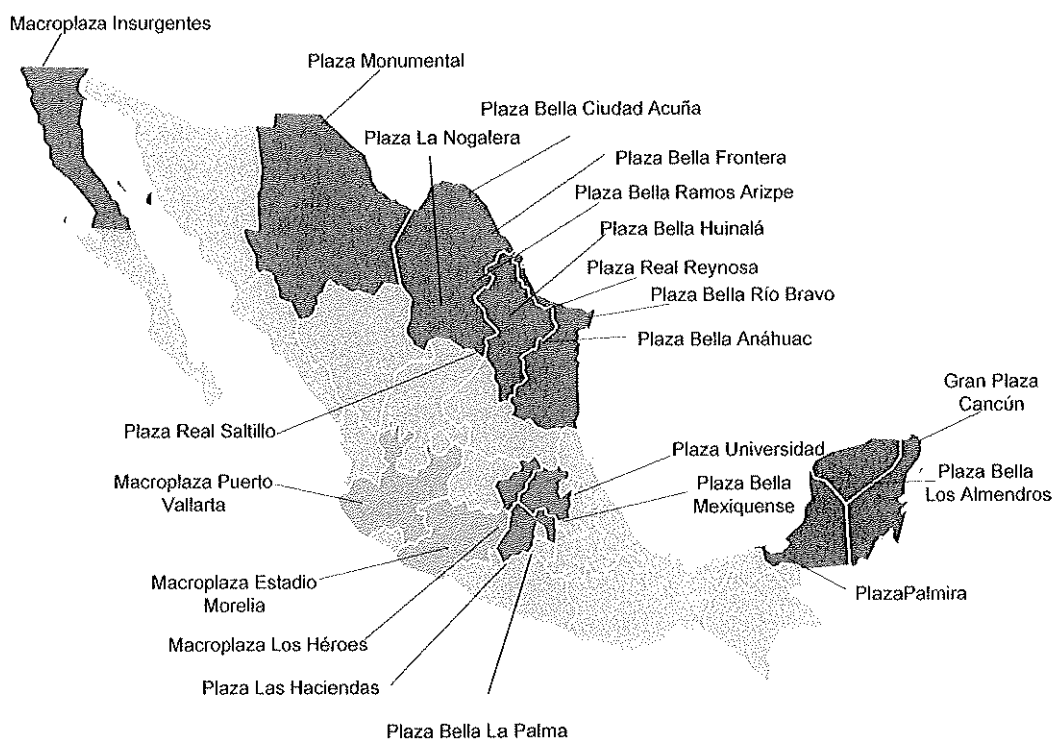
El éxito de Constructora Planigrupo está basado en el resultado que se obtiene de un profundo conocimiento y análisis de las condiciones y tendencias macroeconómicas, así como de la comprensión de las necesidades básicas de aquellos que acuden a los centros comerciales. Los centros comerciales de Constructora Planigrupo, buscan satisfacer las necesidades comerciales de sus clientes, desde aquellas de un cliente con estrato socioeconómico de "A", hasta aquellas de un cliente con estrato socioeconómico "C-" o "D+". Los centros comerciales normalmente se encuentran ubicados en centros urbanos con alta densidad poblacional, cuyo estrato socioeconómico va desde "D+ " hasta "B".

La estrategia de Constructora Planigrupo para la ubicación de las zonas en las que llevará a cabo un desarrollo, se puede describir en tres mecanismos principalmente.

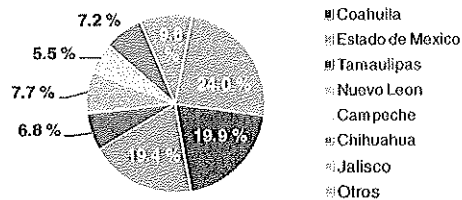
- Los casos en que cualquiera los supermercados ancla le presenta a Constructora Planigrupo un terreno específico en el que se encuentra interesado en establecerse, y solicitan a Constructora Planigrupo el desarrollo de un centro comercial alrededor del mismo;
- Cualquier ancla solicita a Constructora Planigrupo un terreno bajo ciertas características demográficas. Así Constructora Planigrupo se da a la tarea de ubicar diferentes opciones para ser presentadas a la solicitud del inquilino ancla que lo requiera. Constructora Planigrupo cuenta con una red de corredores de bienes raíces a efectos de estar en posibilidades de satisfacer estas necesidades en el menor tiempo posible; y
- Por último, existen casos en que los propietarios de los terrenos se acercan a Constructora Planigrupo a fin de ofrecer sus propiedades para el desarrollo de centros comerciales. En estos casos, Constructora Planigrupo presenta estas posibilidades a las potenciales anclas, para determinar la viabilidad de un proyecto.

Como resultado de esta estrategia, y derivado de que una proporción importante de la población se encuentra en niveles de ingreso que los ubican en un estrato socioeconómico de entre D+ y B-, Constructora Planigrupo tiene la flexibilidad necesaria para satisfacer de manera eficiente las necesidades de sus inversionistas, inquilinos y clientes finales, y así mantener una presencia importante en el mercado.

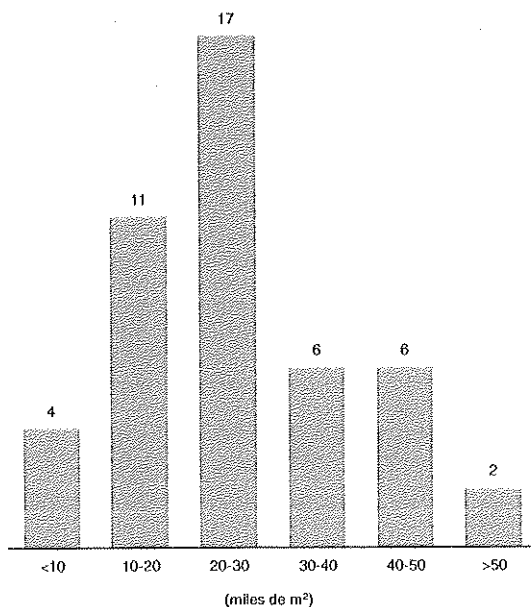
Al 1 de octubre de 2011 momento en que fue auditada parte de la información incluida en el presente Prospecto, Constructora Planigrupo contaba con la administración de 21 (veintiún) plazas comerciales, las cuales se pueden observar en el mapa que se presenta a continuación:



Por m² Rentables



Distribución Área Rentable por Plaza¹



Fuente: Planigrupo

2

Enfoque del Análisis – Ingresos por Renta

Determinación de la Muestra

Las rentas fijas representan un 93.8% de los ingresos totales (17 centros comerciales) a diciembre de 2010* de la Compañía por lo que revisamos:

- o El 100.0% de los contratos anclas y subanclas.
- o El 17.0% de los contratos catalogados como locales, que incluyen: *food courts* (focales de comida rápida), *pads* (áreas rentables aledañas al centro comercial por ejemplo: restaurantes, autolavados, etc.) y kioscos (puntos de venta).

Centro Comercial	Renta		
	Fija	Variable	Total
Centro Comercial 1	\$ 2,794,569	\$ 37,309	\$ 2,831,878
Centro Comercial 2	\$ 2,853,874	\$ -	\$ 2,853,874
Centro Comercial 3	\$ 1,253,494	\$ 13,878	\$ 1,267,372
Centro Comercial 4	\$ 3,016,033	\$ 72,013	\$ 3,088,047
Centro Comercial 5	\$ 2,745,097	\$ 48,645	\$ 2,793,742
Centro Comercial 6	\$ 7,025,709	\$ 134,630	\$ 7,160,339
Centro Comercial 7	\$ 1,246,411	\$ 3,197	\$ 1,249,608
Centro Comercial 8	\$ 3,929,113	\$ 27,461	\$ 3,956,574
Centro Comercial 9	\$ 787,380	\$ -	\$ 787,380
Centro Comercial 10	\$ 1,384,755	\$ 4,220	\$ 1,388,975
Centro Comercial 11	\$ 2,191,921	\$ 8,978	\$ 2,200,899
Centro Comercial 12	\$ 1,901,325	\$ 43,570	\$ 1,944,895
Centro Comercial 13	\$ 639,276	\$ 7,744	\$ 647,020
Centro Comercial 14	\$ 454,283	\$ -	\$ 454,283
Centro Comercial 16	\$ 607,607	\$ 31,698	\$ 639,304
Centro Comercial 17	\$ 482,794	\$ 17,498	\$ 500,292
Centro Comercial 18	\$ 4,002,043	\$ 122,332	\$ 4,124,375
Total	\$ 37,315,764	\$ 573,172	\$ 37,888,936
% del total de rentas:			
	98.5%	1.5%	

No revisamos aquellas cláusulas relacionadas con renta variable debido a que representan el 1.5% de los ingresos totales.

Cifras contenidas en los edos. de resultados de los 17 centros comerciales. Considera ingresos por renta fija, por renta variable e ingresos por estacionamiento. La numeración de los centros comerciales corresponde a la utilizada por GS en el "Prospecto de Colocación CKD Planigrupo" (Ver Anexo B. Información Adicional – NOI).

© 2011 Galaz, Yamazaki, Roiz Urquiza, S.C.

2

Anexo B. NOI Consolidado - Compañía vs. NOI Ajustado

Comparación NOIs – 17 centros comerciales

Conceptos	Compañía	Diferencia	Ajustado
Ingreso por renta Fija y Mantenimiento	\$ 501,042,409	\$ 270,692	\$ 501,313,101
Ingreso por Renta porcentual	\$ 10,634,272	\$ -	\$ 10,634,272
Ingreso por Estacionamiento	\$ 21,889,395	\$ -	\$ 21,889,395
Total de ingreso	\$ 533,566,076	\$ 270,692	\$ 533,836,768
Cuotas de administración	\$ (19,414,937)	\$ 110,160	\$ (19,304,777)
Vigilancia y seguridad	\$ (19,367,457)	\$ (279,220)	\$ (19,646,677)
Energía eléctrica	\$ (18,762,483)	\$ (713,457)	\$ (19,475,940)
Publicidad	\$ (17,125,090)	\$ 25,325	\$ (17,099,765)
Reserva para cuentas incobrables	\$ (17,084,834)	\$ 1,305,417	\$ (15,779,417)
Aseo y limpieza	\$ (14,751,021)	\$ (2,520)	\$ (14,753,541)
Mantenimiento preventivo	\$ (11,236,670)	\$ (54,717)	\$ (11,291,387)
Impuesto predial	\$ (7,401,537)	\$ (342,813)	\$ (7,750,150)
Agua	\$ (6,491,476)	\$ (99,486)	\$ (6,590,962)
Personal de mantenimiento	\$ (5,113,521)	\$ (847,737)	\$ (5,961,258)
Otros	\$ (21,756,311)	\$ -	\$ (21,756,311)
Total de egresos	\$ (158,605,336)	\$ (804,839)	\$ (159,410,175)
NOI	\$ 375,060,740	\$ (634,147)	\$ 374,426,593

Cifras en pesos al 31 de diciembre de 2010.

© 2011 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

La información detallada de las dos tablas anteriores se podrá encontrar a partir de la página 19 de la presentación denominada Análisis del NOI, que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7.

2

Descripción de los Centros Comerciales Administrados por Planigrupo(cont.)¹

#	Inversión (MXN mm)	NOI										Yield	
		2007	2008	2009	2010	2011e	2012e	2013e	2014e	2015e	2016e	2011e	2016e
1	214.6	27.0	28.3	30.1	31.8	34.0	35.7	37.2	38.8	40.4	42.1	15.8%	19.8%
2	228.2	36.7	38.3	42.6	32.8	33.0	34.3	35.7	37.1	38.6	40.2	14.5%	17.8%
3	158.2	0.0	0.0	12.6	13.3	16.8	17.7	18.7	19.4	20.2	21.0	10.6%	13.3%
4	310.7	38.7	42.7	42.4	41.0	40.8	43.1	45.1	47.1	49.1	51.1	13.1%	16.6%
5	323.0	24.5	27.6	25.0	29.5	31.6	33.8	36.5	37.9	39.4	41.0	9.8%	12.7%
6	619.8	63.1	66.0	93.5	92.6	98.2	102.8	108.3	112.6	117.1	121.8	15.5%	19.6%
7	114.4	10.7	9.0	11.3	14.9	16.1	17.4	19.6	20.8	21.8	22.7	14.0%	19.9%
8	450.4	2.4	39.1	40.3	37.6	42.5	46.1	49.0	51.7	56.4	59.2	9.4%	13.1%
9	174.3	2.4	7.3	9.5	12.9	14.8	16.7	18.6	20.7	22.1	23.0	8.5%	13.2%
10	194.9	1.8	2.9	19.7	23.2	23.9	25.6	27.4	29.3	31.3	32.5	12.3%	16.7%
11	451.6	0.0	0.0	2.1	24.8	29.4	33.7	37.5	40.9	46.4	50.6	6.5%	11.2%
12	185.5	0.0	(0.3)	2.0	1.4	7.5	9.9	13.4	18.6	23.1	27.3	4.1%	14.7%
13	133.0	(0.6)	(1.0)	2.4	4.9	8.1	9.7	11.6	14.1	17.2	20.1	8.1%	15.1%
14	163.1	0.0	0.0	0.0	2.0	5.2	7.0	9.2	11.9	15.2	18.9	NA	12.4%
15	584.3	0.0	0.0	(0.8)	6.2	18.3	23.7	33.3	45.8	61.9	76.3	NA	13.1%
16	199.3	0.0	(0.3)	(1.2)	2.9	6.8	9.1	12.1	15.9	20.7	25.0	NA	12.5%
17	265.8	0.0	(0.1)	(1.3)	1.0	3.8	6.3	10.6	17.2	27.0	36.3	NA	13.7%
18	326.5	0.0	0.0	2.3	12.7	18.5	22.5	27.3	33.8	42.2	51.9	NA	15.9%
19	95.4	0.0	0.0	0.0	0.0	3.5	4.6	6.4	7.4	8.6	10.0	NA	10.5%
20	171.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	8.8	11.0	14.9	17.8	20.0	NA	11.7%
21	97.9	0.0	0.0	0.0	0.0	2.8	4.9	6.2	8.4	10.0	11.3	NA	11.5%

Propiedades Estabilizadas (2003-2006)

Propiedades Jóvenes (2007-2008)

Propiedades Nuevas (2009-2011)

(1) Se toman en cuenta únicamente los centros comerciales que administra Planigrupo Junio 30 del 2011. Las inversiones mostradas son únicamente para propósitos ilustrativos. El Fideicomiso no adquirirá ningún interés en estas inversiones y no se debe asumir que inversiones que se hagan en el futuro o para el Fideicomiso serán comparables en calidad, tipo o rendimiento a las inversiones que aquí se presentan.

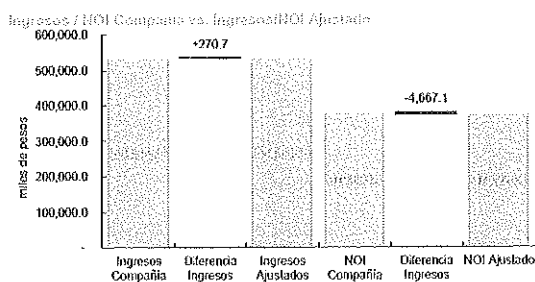
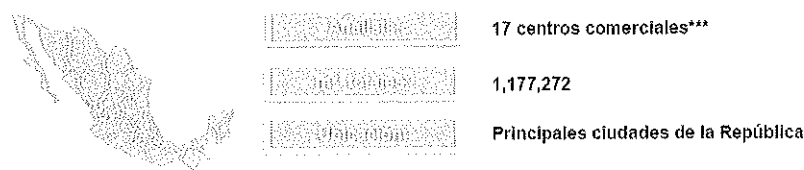
Las proyecciones establecidas en la gráfica anterior fueron determinadas con base en la información histórica con la que contaba Constructora Planigrupo al cierre del año 2010 de las plazas que administraba a esa fecha.

Para las proyecciones de años futuros se consideraron ocupaciones de las plazas estabilizadas según su proceso de maduración con base en los años de apertura de cada centro comercial. No obstante lo anterior, el Administrador no puede garantizar que las proyecciones detalladas en la referida tabla se cumplan, en el entendido sin embargo, que son plazas que son parte de la administración de Constructora Planigrupo y que no son centros comerciales que serán desarrollados por el Administrador para efectos del producto que pretende desarrollar el Administrador en base al presente prospecto, por lo que no hay bases para considerar que esto sea un factor de riesgo para los desarrollos que pretende desarrollar el Administrador.

El Administrador considera que la información con respecto a las proyecciones de la tabla anterior, se basa en estimados y supuestos razonables. sin embargo, las declaraciones y la información de eventos futuros son intrínsecamente inciertas y la situación o los resultados futuros podrán ser y serán diferentes de aquellos proyectados, por lo tanto, no debe haber de tomarse una decisión con respecto a realizar una inversión en términos del presente prospecto con base en dichas proyecciones o eventos futuros.

2

NOI de los 17 Centros Comerciales



Key Performance Indicators

Indicador	Valor
% Ocupación	80.9%
Monto de Inversión GS*	\$ 4,503.3 millones
Monto de Inversión RR**	\$ 4,230.2 millones

* Monto de la Inversión según reporte "Prospecto de Colocación CKD Planigrupo".

** Monto de Inversión según Rent-Rolls proporcionados.

*** Únicamente revisamos 17 centros comerciales debido a que a la fecha de emisión del presente reporte éstos se encontraban operando mientras que el resto estaba en proceso de terminación.

© 2011 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

El funcionamiento de Constructora Planigrupo se divide en las siguientes divisiones:

La División de Desarrollo

La División de Desarrollo es el área que coordina el esfuerzo y trabajo de todos los equipos, asegurando el logro de los objetivos, es decir, la División de Desarrollo es la encargada de armar y estructurar nuevos proyectos de inversión, analizando factores económicos, comerciales, estadísticos y demás cuestiones que conllevan a que la evaluación de los mismos se de y puedan llevarse a ser desarrollados.

Como parte de estas actividades la División de Desarrollo se encarga de obtener las anclas principales dentro del proyecto, tanto el supermercado y el de entretenimiento, como factores fundamentales del centro comercial, así mismo supervisa a todos los departamentos involucrados desde diseño, construcción, comercialización y administración de la operación hasta en tanto el centro comercial pueda cumplirse en tiempo, costo y calidad durante su ejecución de obra y diseño; alcanzar los objetivos principales de ingreso a través de la aprobación de cada transacción de arrendamiento a efectuarse y finalmente verificando que la operación del centro comercial sea llevada dentro de los estándares adecuados y con la administración correcta para estar dentro de los flujos previstos.

Esta división es la encargada de la ejecución del proyecto desde inicio hasta que la plaza entre en operación. Es su responsabilidad coordinar las actividades de due diligence, diseño, construcción y comercialización y entregar la plaza a la división de administración.

El equipo ha manejado proyectos desde el estado de Baja California Norte hasta la península de Yucatán.

La División de Desarrollo cuenta con dos tipos de equipos:

- a) Dueños de proyecto, que son responsables de gestionar el proyecto desde todos sus aspectos (financiero, diseño, construcción, costos, tiempos, arrendamientos y legal); y
- b) PM ("Project Management") también conocido como dirección de proyecto, que se encarga de asegurar y vigilar el proceso de diseño, compras y construcción del proyecto. La división cuenta con una extraordinaria relación con varios de los inquilinos con presencia en México como Wal-Mart, HEB, Cinemex, Cinopolis, Home Depot, Coppel, Famsa, McDonald's y Burger King, entre muchos otros.

Esta división también cuenta con ejecutivos dedicados a la investigación de mercado y análisis estadístico para poder sustentar la gestión de un nuevo centro comercial o el re-posicionamiento de propiedades más maduras.

Una de las responsabilidades más importantes del equipo de la División de Desarrollo es la de gestionar la relación con los inversionistas, preparando información y reportándoles avances de los proyectos.

La función de la División de Desarrollo termina cuando el proyecto ha llegado a sus objetivos de retorno o con su venta a un tercero si es este el deseo de los inversionistas, dado el éxito del centro comercial.

La División de Diseño

La División de Diseño de Constructora Planigrupo es la encargada de considerar y atender las necesidades y características de las comunidades donde se lleva a cabo el centro comercial, creando desde el plan maestro de urbanización, hasta las especificaciones y detalles del proyecto, poniendo especial énfasis en la calidad del diseño de los espacios y la imagen de cada centro comercial.

La División de Diseño ha participado en el diseño de más de 46 centros comerciales que se han hecho realidad. Sólo en el 2008 y 2009, la división se encargó del diseño de 12 centros comerciales que ahora operan. La división se destaca por su amplio conocimiento de las necesidades de los inquilinos y mantiene un esquema de retroalimentación con nuestros inquilinos claves para atender sus necesidades cambiantes. Otro aspecto que destaca, es su conocimiento de las características regionales que se deben atacar alrededor del país. Esto es el resultado de experiencia e investigación continua. Existe dentro de esta división un equipo especializado en gestiones administrativas para poder atacar los requerimientos municipales para cada proyecto.

La división tiene dos sedes, una en la Ciudad de México y otra en la Ciudad de Monterrey. Adicionalmente, dependiendo el tamaño del proyecto, se asignan arquitectos residentes a las construcciones en proceso.

Por último, cabe mencionar, que el encargado de la dirección de la División de Diseño ha sido certificado bajo el distintivo LEED¹, una certificación no común en Latinoamérica, pero que con más frecuencia es un requerimiento de inversionistas institucionales por el énfasis en temas ambientales.

La División de Construcción

La División de Construcción de Constructora Planigrupo es la encargada de llevar a cabo la construcción y el seguimiento de la obra, siguiendo las directrices de la División de Diseño. Su función es optimizar el proyecto desde sus inicios en términos de lugar, diseño, ingeniería, sistemas constructivos, y compras, los cuales deben traducirse en ahorros de tiempo y costo.

¹ Leadership in Energy and Environmental Design

Es también la División de Construcción de Constructora Planigrupo la encargada de llevar a cabo la construcción y el seguimiento de la obra del Centro Comercial, siguiendo las directrices de la División de Diseño. Al igual que la División de Diseño, cuenta con una experiencia multi-regional.

La División de Construcción esta dividida en tres departamentos:

- Administración;
- Compras; y
- Campo.

En la división de construcción en el departamento de compras, toda compra mayor a una cantidad determinada conjuntamente con el inversionista para cada proyecto se concursa con por lo menos tres proveedores, los cuales deben de ser de reconocido prestigio y capacidad económica. También, se requiere que al asignarse un sub-contrato u orden de compra, la empresa designada demuestre las garantías (e.j. fianzas) para poder enfrentar sus compromisos. Cuando no existen suficientes proveedores que puedan responder en tiempo y calidad existe la posibilidad de que se puedan hacer asignaciones directas.

Los Project Managers o directores de proyecto determinan en tiempo real el avance de la obra y su costo, y trabajan de cerca con nuestro departamento legal para poder asegurar que los proveedores cumplan con los compromisos obrero-patronales establecidos por la ley.

Para ejemplificar la relevancia de la División de Construcción de Constructora Planigrupo basta mencionar que ha construido durante los últimos 6 (seis) años 17 centros comerciales con una superficie mayor a los 400,000 metros cuadrados.

La División de Comercialización

La comercialización de cada centro comercial es responsabilidad de la División de Comercialización, la cual cuenta con experiencia de más de 34 años y actualmente con más de 2,700 locales, lo cual sustenta la oferta de espacios comerciales atractivos que Constructora Planigrupo ofrece al mercado así como el éxito comercial de los mismos.

La comercialización de cada centro comercial inicia desde el momento mismo del análisis de la factibilidad de un nuevo centro comercial. Constructora Planigrupo normalmente no inicia con el proceso de diseño, compra del terreno y demás actividades, si no se cuenta con una carta de intención por parte de al menos una de las tiendas ancla.

La división cuenta con una importante presencia en las Ciudades de México, Monterrey, Guadalajara, Tijuana y Mérida. Se cuenta con un equipo interno de brokers así como de otro equipo de enlace con brokers externos. Actualmente la división mantiene lazos con varias de las firmas más importantes a nivel nacional e internacional de comercialización. La división apalanca su amplio portafolio de inquilinos para lograr el arrendamiento eficiente de las plazas y retroalimenta a la División de Desarrollo las condiciones de mercado. Cuenta con alianzas estratégicas con otros desarrolladores y cadenas de autoservicio para compartir bases de datos y ofertas de portafolios para inquilinos. Las comisiones que cobra la División de Comercialización son de entre 1 y 4.5 meses dependiendo el plazo del contrato.

El proceso de arrendamiento se inicia con la búsqueda de prospectos y la consiguiente firma de una carta intención del prospecto de arrendatario, misma que es analizada por el área comercial y de desarrollo, emitiendo al respecto una ficha técnica aprobada por la inversión que contiene los términos del arrendamiento y que debe ser firmada por el prospecto, procediéndose a la elaboración y firma del contrato de arrendamiento dentro del cual se pueden pactar, como garantías, la fianza o el fiador, visto desde un punto civil y mercantil o por excepción el depósito en dinero, sin que esto deba confundirse con el anticipo de los meses de renta pactados en el contrato o con el depósito en garantía en el mismo número de meses, dos.

Firmado el contrato y dependiendo de la etapa constructiva del centro comercial, se procede a la entrega de la posesión del local, gozando el arrendatario de un plazo de gracia pactado en el contrato para realizar las adecuaciones al local.

La División de Administración

Esta división asegura a las comunidades, a los clientes y a los diferentes socios la rentabilidad y una adecuada oferta de giros comerciales.

Constructora Planigrupo fue la primera empresa en México en asociarse con Inversionistas Institucionales Internacionales para el desarrollo y/o adquisición de centros comerciales con retornos en pesos.

Durante los últimos 5 (cinco) años Constructora Planigrupo ha sido exitoso en el desarrollo de sus actividades mediante la asociación estratégica con diferentes socios comerciales entre los que destacan:

- Kimco Realty Corporation;
- ING Clarion;
- La Salle Investments;
- AREA (Apollo Real Estate Advisors);
- Grupo SADASI; y
- Walton Street Capital.

El área de administración asegura a las comunidades, clientes y socios, la rentabilidad y una adecuada oferta de giros comerciales. Constructora Planigrupo cuenta con seis pilares con lo que ha logrado alcanzar estándares internacionales en la administración de centros comerciales, las cuales son:

- Contabilidad/reporte/presupuestos;
- Compras;
- Marketing;
- Operación;
- Cobranza; y
- Capacitación.

Contabilidad/Reportes/Presupuestos. Debido a que los inversionistas de Constructora Planigrupo son de carácter institucional y muchas de ellos cotizan en bolsa, Constructora Planigrupo cuenta con los estándares más altos en sus reportes proveyendo información oportuna y correcta. Constructora Planigrupo entiende claramente la necesidad de sus clientes de proveer información a terceros, así como a las autoridades.

Compras. Se cuenta con un departamento centralizado que provee servicio a 21 plazas. El objetivo es lograr contratos a nivel nacional para aprovechar el poder de compras, así como tener un alto control de todo lo consumido en las plazas.

Mercadotecnia. El departamento de mercadotecnia se encarga de crear una imagen y posicionar cada plaza con una combinación de una imagen corporativa, sin descuidar el regionalismo de cada plaza. Es responsable de coordinar una serie de eventos semanales o mensuales que se realizan en todas las plazas con el objetivo de crear flujos de clientes potenciales para que los inquilinos logren sus ventas, así como posicionar la plaza en la comunidad.

Cobranza. No obstante, la cobranza inicia in situ con el gerente de la plaza, se cuenta con un equipo especializado de cobranza el cual es apoyado de abogados internos y externos. Esta labor se debe hacer todos los días, sin descuidar la buena relación con los inquilinos.

Operación. Debido a que se tienen plazas de Tijuana a Cancún, Constructora Planigrupo está dividida en 4 (cuatro) regiones con responsables en cada región. Además en cada plaza se tiene un gerente de plaza, es el responsable de coordinar la perfecta operación en sitio, además de coordinar todas las áreas de soporte arriba mencionadas.

Capacitación. Constructora Planigrupo cree firmemente en la capacitación continua de sus empleados y es miembro del ICSC (Internacional Council of Shopping Centers). Planigrupo ha organizado cursos para certificar a los gerentes en los diferentes niveles que ofrece este consejo.

Para lograr estos objetivos, Constructora Planigrupo cuenta con más de 100 empleados en esta unidad de negocio.

Este modelo Constructora Planigrupo lo ha seguido con sus otros socios inversionistas exitosamente. Constructora Planigrupo participa con diferentes porcentajes en cuanto al capital y en todos cuenta con un premio económico con el cual disfruta con un porcentaje del retorno.

Los principales contratos que regulan la relación entre Constructora Planigrupo y sus Inversionistas Institucionales son:

- El Contrato de Desarrollo;
- El Contrato de Administración del inmueble;
- El Contrato de Comercialización;
- El Contrato de Construcción; y
- El Contrato de Diseño.

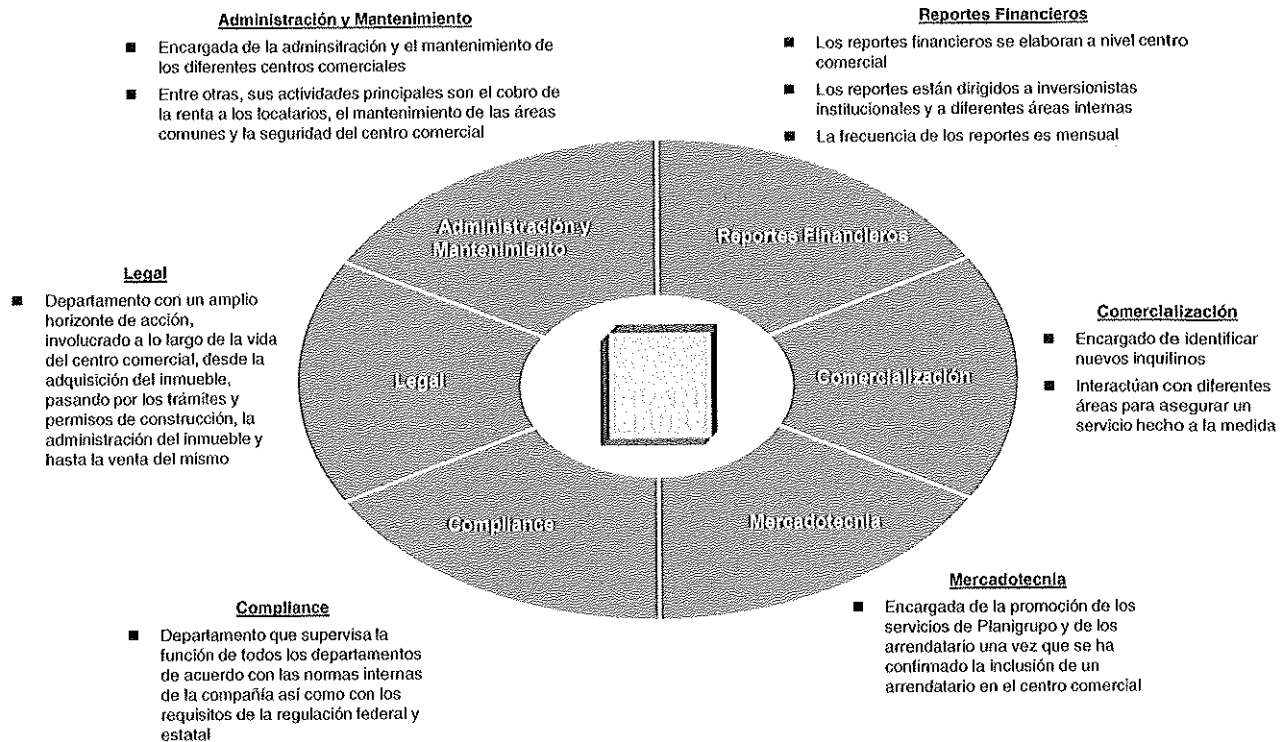
Los contratos varían en cuanto a cada socio pero no de manera substancial y en algunos casos varias actividades se combinan en un solo contrato.

Una de las actividades en la que se ha destacado Constructora Planigrupo es en el reporte. La transparencia y frecuencia con la que se reporta ha coadyuvado a fomentar la confianza de los Inversionistas Institucionales. Constructora Planigrupo tiene un equipo de más de 30 ejecutivos que se dedican a reportar mensualmente y trimestralmente el estado económico, contable y físico de cada centro comercial.

Por cada centro comercial se lleva una contabilidad con estándares GAAP mexicano, la cual se presenta a más tardar el día 20 de cada mes. Así mismo, se presenta un reporte trimestral donde se compara (basado en efectivo), los gastos e ingresos presupuestados contra los gastos y presupuestos reales. Para asegurar la veracidad de la información, cada proyecto cuenta con un equipo de auditoría externo que se contrata en común acuerdo con el Inversionista Institucional. Dicho equipo de auditoría tiene que ser de uno de los despachos de prestigio internacional (como PricewaterhouseCoopers, Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst and Young y KPMG). Adicionalmente se contrata a firmas de reconocido prestigio nacional (ejemplo: Chévez, Ruíz y Zamarripa, S.C.) para que desarrolle la estrategia fiscal para cada inversión.

Es la responsabilidad de cada inversionista cumplir con sus obligaciones fiscales una vez que se hacen distribuciones. Las distribuciones varían por proyecto y por socio. En algunos proyectos se distribuye de manera mensual y en otros de manera trimestral. En algunos casos y con el acuerdo de los socios, las distribuciones se utilizan para invertir en otros proyectos. En todo caso, la política de distribuciones se determina de común acuerdo con el Inversionista Institucional. También es importante mencionar, que el dinero en tesorería bajo previo acuerdo con los socios solo se puede invertir en instrumentos de bajo riesgo como mesa de dinero y papel gubernamental.

Apoyo Completo de Varios Departamentos de Soporte Funciones Tanto Regionales Como Locales



3. Descripción del negocio

3.1 Actividades principales

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso. Los servicios del Administrador serán prestados por empleados de Constructora Planigrupo.

3.2 Canales de distribución

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso. Los servicios del Administrador serán prestados por empleados de Constructora Planigrupo.

3.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso y, actualmente, el Administrador no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios industriales de ninguna clase. Además, el Administrador no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

3.4 Clientes principales

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

3.5 Legislación aplicable y situación tributaria

Planigrupo 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.

3.6 Recursos Humanos

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

3.7 Desempeño Ambiental

Dado que el Administrador al día de hoy no es propietario, ni tiene derecho alguno sobre algún inmueble, no hay elementos para determinar cuál ha sido su desempeño ambiental. No obstante lo anterior, Constructora Planigrupo en el pasado se ha conducido con los estándares más altos exigidos por sus socios y por la legislación mexicana en términos del cumplimiento a la legislación mexicana ambiental aplicable para todos los inmuebles que ha desarrollado.

3.8 Estructura Corporativa

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V. y cuyo control de dichas sociedades se da por medio de Constructora Planigrupo, S.A. de C.V. Los ejecutivos descritos en el numeral 4 (Administradores) de la presente sección, serán aquellas personas que tendrán a su cargo las diversas actividades a cargo del Administrador.

2

3.9 Información de mercado

Durante el 2009 el mercado inmobiliario en el sector comercial experimentó en México ajustes debido a la crisis económica mundial que se inició en último trimestre del 2008. Sin embargo, durante el segundo semestre del 2009 distintos jugadores de la industria, incluyendo a Planigrupo, conjuntamente abrieron más de 40 (cuarenta) centros comerciales en todo México, la mayoría en el centro y área metropolitana.

Durante el 2009, aunque con un ritmo más lento, el desarrollo de centros comerciales siguió adelante. La falta de anclas y financiamiento obligó a los desarrolladores a construir en etapas. Los centros comerciales que en general se terminaron fueron los que contaban con una tienda ancla de autoservicios. De acuerdo al reporte de Colliers International durante el primer semestre del 2009 se construyeron 1'215,042 metros cuadrados. El 61% (sesenta y uno por ciento) de los espacios comerciales fueron construidos en el centro del país, seguidos por la zona norte con el 26% (veintiséis por ciento) y el 13% (trece por ciento) en la zona sureste. Los denominados *Power Centers* participan con un 49% (cuarenta y nueve por ciento) del total, seguidos por los *Fashion Malls* con un 23% (veintitrés por ciento) y los complejos mixtos con un 18% (dieciocho por ciento) y el restante 10% (diez por ciento) bajo otros formatos.

Aunque las cadenas de autoservicio se han visto cautelosas en su crecimiento, tiendas de autoservicio como Wal-Mart tuvieron varias aperturas en el 2009, de las cuales, 9 (nueve) fueron desarrolladas por Planigrupo en sus diferentes formatos; Wal-Mart Super Center, SAM'S, Bodega Aurrera, Vips y Suburbia.

H-E-B ha fortalecido su estrategia mediante presencia en un segmento socioeconómico E y D a través de la incorporación de "Mi Tienda del Ahorro" en el norte del país. La apertura de sus dos tiendas las hizo por medio de Planigrupo en Apodaca, Nuevo León y Río Bravo Tamaulipas.

Los desarrolladores se vieron obligados a ajustar los precios de las rentas durante el 2009 y 2010; sin embargo en el segundo semestre del 2010 la actividad de arrendamiento comenzó a intensificarse respecto al primer semestre de 2009, por lo que existe la expectativa de que durante el 2011 se normalizará, al igual que el ajuste en rentas que se tuvo.

Se espera que el 2011 será un buen año para construir inventario que sea absorbido durante el 2012, 2013 y 2014, con lo cual empatará con el tiempo en que los autoservicios, departamentales y los cines continuarán con sus planes agresivos de expansión.

3.10 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

■■■■■

■■■

3.11 Partes Sociales Representativas del Capital Social

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada cuyo capital social asciende a la cantidad de \$3,000.00 (Tres Mil Pesos 00/100 M.N.) representada por 2 (dos) partes sociales.

Al no tener antecedentes operativos, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

3.12 Dividendos

Planigrupo pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para financiar su plan de expansión y sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. Planigrupo podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital de Planigrupo, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios de Planigrupo consideren relevantes.

4. Administradores

La administración de Planigrupo depende de las siguientes personas:

Eduardo Bross Area: Presidente del Consejo	Fundador de Planigrupo en 1971, el Arquitecto Eduardo Bross funge actualmente como Presidente del Consejo de Administración de Planigrupo. Ha desarrollado 46 centros comerciales para distintos clientes. El Arq. Bross es co-responsable y promotor/iniciador de un esfuerzo de inversión de aproximadamente US\$2,000 millones en México por medio de Planigrupo. Es arquitecto por la Universidad de Guadalajara y cuenta con una Maestría en Urbanismo por University of Washington. El Arq. Bross fungió como Director de Planeación de la Ciudad de Guadalajara entre 1980 y 1984, durante el gobierno del Lic. Arnulfo Villaseñor. Es también Socio Fundador del Colegio de Arquitectos de Jalisco y miembro del Colegio Nacional de Arquitectos. Entre las numerosas obras que el Arquitecto Bross ha diseñado y dirigido como constructor, destacan las siguientes: El Planetario de la Ciudad de Guadalajara; las sedes de Banobras en Guadalajara, Ciudad Obregón y Mérida; numerosos proyectos de vivienda para PEMEX; entre muchos otros proyectos.
Elliott Bross Area: Director General	Es el Director General de Planigrupo, donde se integró desde 1998 como Director de Desarrollo. Elliott ha sido artífice del desarrollo de más de 40 (cuarenta) centros comerciales con un valor superior a los US\$1,200 millones. Ha participado en el arrendamiento de más de 3,000 inquilinos y la colocación de recursos económicos por más de US\$2,000 millones en México. Antes de ingresar a Planigrupo, Elliott trabajó en el Banco de inversión NM Rothschilds and Sons. Elliott cuenta con una Licenciatura en Ciencias Políticas de Tufts University y una Maestría en Finanzas en Leonard N. Stern School of Business de la Universidad de Nueva York, donde se recibió con honores.
Benjamin Bross Area: Diseño y Construcción	Director de Diseño y Construcción de Planigrupo. Benjamín ha supervisado en los últimos 3 (tres) años proyectos de más de 500,000 metros cuadrados, con un valor comercial superior a los US\$1,200 millones. Además, cuenta con la licencia de arquitectura otorgada por el Estado de California y ha dictado cursos en diversas universidades en Estados Unidos y México. Antes de unirse a Planigrupo, el Sr. Bross trabajó en San Francisco y Nueva York en diversos proyectos inmobiliarios y académicos en algunas firmas de prestigio. Benjamín cuenta con una Licenciatura en Arquitectura de la Universidad de Berkeley, una Maestría en Arquitectura por la Universidad de Harvard y una Maestría en Desarrollo Urbano también de la Universidad de Berkeley.
Diego Covarrubias Área: Adquisiciones / Legal	Se incorporó a Planigrupo hace dos años como apoyo a la Dirección General y la División de Desarrollo en la originación y generación de nuevos proyectos a ser desarrollados por Planigrupo. Antes de trabajar en Planigrupo Diego trabajó en la división de desarrollo de centros comerciales del fondo de capital privado Hines Interests, y para despachos de abogados tales como Creel, García-Cuéllar, y Müggenburg, S.C., así como Franck, Galicia y Robles, S.C., donde participó en transacciones inmobiliarias que representaron más de US\$600 millones. Diego es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia en Nueva York, y cursos de postgrado en el ITAM y la Universidad de Harvard. El licenciado Covarrubias ha sido profesor de Derecho Inmobiliario en los Diplomados de Estrategia y Planeación para la Inversión Inmobiliaria, así como en el de Derecho Inmobiliario y Turístico impartidos ambos

en el ITAM, así como profesor de Derecho en la Universidad Iberoamericana.

Karime Garza Serna
Area: Comercial

Directora Comercial de Planigrupo y se unió hace 5 años. Su experiencia incluye la administración de proyectos, construcción, evaluación de proyectos, gestoría de trámites y relaciones gubernamentales, ejecución de obras comerciales. La Arq. Garza ha colaborado a su vez en proyectos tanto habitacionales como industriales, y para empresas tales Cemex, Telmex, Krone, OMA y Vitro. Karime cuenta con una Licenciatura en Arquitectura del Instituto Tecnológico de Monterrey, Campus Monterrey, y una Maestría en Gestión y Financiamiento de Proyectos y Concesiones de la Universidad San Pablo – C.S.A en Madrid, España.

Alejandro Franco
Area: Finanzas

Alejandro ha formado parte de Planigrupo por más de tres años específicamente en el Área de Finanzas. Alejandro es Lic. en Administración de Empresas por el Tecnológico de Monterrey, con especialidades en Dirección, Liderazgo y Auditoría por el Tecnológico de Monterrey, Six Sigma Green Belt Certified (Dupont Finance University), Lean Process (GE Crotonville). Previo a su ingreso a Planigrupo trabajo por más de 6 años en Banca y Crédito en instituciones como Grupo Financiero GBM Atlántico y Grupo Financiero BBVA Bancomer, fue líder de auditoría corporativa en Grupo Elektra, líder corporativo de cobranza y análisis financiero en GE International México y GE Capital México.

Carla Romay
Área:
Administración de
Centros
Comerciales

Carla Romay está a cargo de la División de Administración de Centros Comerciales. Carla es Arquitecta por la Universidad de Monterrey. La Arquitecta Romay se integró a Planigrupo hace más de tres años donde ha sido directora de compras de centros comerciales y actualmente es la encargada de la administración de más de 20 centros comerciales a lo largo de la República Mexicana. Carla cuenta con amplia experiencia en compras, operación y desarrollo de centros comerciales, ya que previamente a su incorporación a Planigrupo trabajo para diversas compañías involucradas en el desarrollo de centros comerciales dentro de la Ciudad de Monterrey. Asimismo, fungió como project manager para un despacho desarrollador en Monterrey, participando en proyectos comerciales, industriales y habitacionales, teniendo la responsabilidad en los proyectos de manera presupuestal y en cuanto a su ejecución.

Carla Rangel
Área:
Administración de
Proyecto

La arquitecta Rangel está al frente del Project Management y Construcción de proyectos de Planigrupo, donde ingresó desde hace 4 años. Carla tiene experiencia en administración de proyectos con 4 años como gerente de proyectos comerciales e industriales. La Arq. Rangel obtuvo su licenciatura en Arquitectura en el Instituto Tecnológico de Monterrey y su Maestría en Administración de la Construcción en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Ivonne Lugo Vázquez
Area:
Mercadotecnia

Directora de Mercadotecnia de Planigrupo desde 2008. Es responsable de la imagen hacia el exterior de Planigrupo y de cada uno de sus centros comerciales. Cuenta con 10 años de trayectoria en el sector inmobiliario, donde inició su labor al frente de las plazas de Grupo Carso, en el área de publicidad y organización de eventos. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Mercadotecnia en Consorcio ARA. Ivonne cuenta con una licenciatura en Ciencias

de la Comunicación de la Escuela de Periodismo "Carlos Septién García" y un posgrado en Mercadotecnia y Comercialización por parte del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

Sergio Bonilla
Area: Gerencia de
Construcción

Sergio Bonilla Paniagua se encuentra al frente de la gerencia de construcción de Planigrupo, donde ingreso desde hace 13 años. Sergio ha tenido una larga trayectoria al interior de Planigrupo, siendo gerente de construcción de más de 25 centros comerciales en la última década. Anteriormente el Ingeniero Bonilla estuvo durante 20 años en la construcción de refinerías, autopistas, obras viales y obra pesada en diferentes compañías. Sergio obtuvo la licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Michoacana.

I. Estatutos Sociales

Planigrupo fue constituida mediante escritura pública número 147,369, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Cecilio Gonzalez Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 429881-1 con fecha 11 de enero de 2011. Es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable constituida por Construcciones Planigrupo, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V., cuyo objeto social principal es: (a) Adquirir, detentar, poseer, mantener, mejorar, administrar, permutar, enajenar, gravar, comprar y vender, arrendar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y dar y tomar en comodato todo tipo de bienes inmuebles, así como derechos reales sobre los mismos, promover, comercializar, fomentar, administrar, operar, crear, organizar, subdividir, todo tipo de bienes inmuebles, crear regímenes de propiedad en condominio, comercializar, desarrollar y dar en fideicomiso y/o ser fideicomisario de, todo tipo de bienes inmuebles y en general llevar a cabo toda clase de actos permitidos por la ley respecto de dichos bienes inmuebles; (b) Construir, edificar, cimentar, fincar, fraccionar, desarrollar, comercializar, urbanizar, administrar, operar, aperturar, arrendar, subarrendar, propiedad, adquirir y disponer en cualquier forma todo tipo de bienes inmuebles y en general realizar o contratar todo tipo de obra civil, ya sea pública o privada, que de manera enunciativa, más no limitativa incluye, hacer instalaciones y estructuras y, en cualquier forma realizar o contratar diseños y proyectos de ingeniería y arquitectónicos, además de diseños interiores y exteriores y su decoración sobre todo tipo de bienes inmuebles; (c) Actuar como contratista, subcontratista, comisionista, distribuidor, representante, mediador o agente y designar subcontratistas, distribuidores, representantes, mediadores o agentes; (d) Obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria y otros tipos de deuda, así como aceptar, girar, endosar todo tipo de títulos de crédito o instrumento equivalente con o sin una garantía específica, por medio de un compromiso, constitución de hipoteca, prenda, fideicomiso o cualquier otra forma legal y garantizar obligaciones de terceros y deuda, ya sea como garante, fianza, aval o en cualquiera otra capacidad, incluyendo como obligado solidario; (e) Abrir, manejar y cerrar cuentas bancarias y de inversión y cualesquier otras cuentas de la Sociedad; (f) Emitir, suscribir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar avalar o por cualquier otra medio suscribir y negociar todo tipo de títulos de crédito; (g) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles así como adquirir acciones, partes sociales, intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, mexicanas o extranjeras, ya sea formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos propios a las mismas, incluyendo enajenar o transmitir por cualquier título dichas acciones, intereses o participaciones; (h) Otorgar y recibir toda clase de garantías reales y personales, así como avales con respecto a las obligaciones asumidas o a los títulos de crédito emitido o aceptados por sociedades, asociaciones e instituciones que fueren necesarias o convenientes; constituir hipoteca o prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías, en negocios en que tenga interés; (i) Brindar toda clase de asesorías, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias y de desarrollo; (j) Prestar, contratar, subcontratar y recibir toda clase de servicios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios técnicos, de consultoría, de asesoría, y de facturación y cobranza, ya sea directamente o indirectamente a través de terceras personas, en México o en el extranjero, y celebrar contratos o convenios para la realización de estos fines; (k) Actuar como apoderado legal, mandatario o agente de cualquier persona física o moral, ya sea como comisionista, agente, representante, intermediario o de cualquier otra forma permitida por la legislación aplicable; (l) Celebrar y/o llevar a cabo, en México o el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda clase de actos principales o accesorios, civiles o mercantiles o de cualquier otra índole, todo tipo de contratos o convenios ya sean civiles o mercantiles, principales o accesorios, o de cualquier otra índole que estén permitidos por la legislación aplicable; (m) Celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, 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, como sea necesario o apropiado con el fin de que la Sociedad lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; (n) Adquirir, importar, vender, arrendar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer y disponer bajo cualquier título legal, cualquier tipo de bienes muebles, así como reservarse derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria,

equipo, accesorios, mobiliario y otros bienes que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto social; (o) La fabricación, elaboración, compra, venta y distribución de toda clase de materiales para la construcción; (p) Desarrollar cualquier clase de tecnología, instrumento tecnológico o invento científico que permita desarrollar, mejorar o de cualquier otra forma impulsar, mejorar o innovar cualquier clase de bienes ya sea muebles, inmuebles, bienes no renovables o cualesquiera otros que permitan una mejora o impulso científico respecto a cualesquiera clase de bienes, incluyendo la posibilidad de adquirir, importar, vender, comercializar, arrendar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer y disponer bajo cualquier título legal, cualquier tipo de estos bienes, tecnologías o inventos, así como reservarse derechos sobre dichos bienes; (q) La fabricación, desarrollo, estudio, elaboración, compra, venta y distribución de toda clase de materiales necesarios para la investigación y en su caso para la implementación de nuevos bienes, productos, tecnologías o patentes que permitan un avance o un desarrollo tecnológico en cualquier industria; (r) Solicitar, obtener, adquirir, desarrollar, registrar, usar, comercializar, otorgar, aprovechar, explotar, transmitir y ceder por cualquier otra forma título legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, franquicias y autorizaciones, incluyendo aquellas referentes a tecnología y asistencia técnica, patentes de investigación, registro de modelos de utilidad, diseños industriales, marcas, denominaciones de origen, avisos y nombres comerciales y toda clase de derechos de propiedad intelectual, incluyendo derechos de autor y concesiones otorgadas por el Gobierno Federal, así como celebrar toda clase de contratos con el Gobierno Federal y cualquier gobierno local de México, en la medida en que sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social de la Sociedad, incluyendo sin limitar la participación en toda clase de concursos o licitaciones ya sean públicas o privadas; (s) Representar en México o en el extranjero, a toda clase de personas físicas o morales como agente, distribuidor, mediador, comisionista, factor, consignatario, contratista, representante legal o mandatario; (t) Actuar como comisionista, agente, representante, contratista, subcontratista, factor, distribuidor, intermediario o mediador de cualquier persona o sociedad, nacional o extranjera; (u) Contratar toda clase de personal necesario para el cumplimiento del objeto social y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y de actividades propias al objeto social; y (v) En general, realizar o ejecutar toda clase de actos, contratos y convenios, sean civiles o mercantiles que le permitan las leyes y que resulten necesarios o convenientes para la consecución de los fines anteriores.

i. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos, en cuyo capital social participan Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. e Inmobiliaria Planigrupo Omega, S. de R.L. de C.V.. Actualmente el Administrador no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

El Administrador no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

IV.B. EL CO-INVERSIONISTA WALTON

1. Historia y desarrollo del Co-Inversionista Walton

El Co-Inversionista Walton es un fideicomiso empresarial constituido conforme a las leyes de México, cuyos fideicomitentes son Walton Mexico Retail, L.L.C. y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/542.

2. Descripción del negocio

Actividades principales

El Co-Inversionista Walton no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso.

Canales de distribución

El Co-Inversionista Walton no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso.

Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Co-Inversionista Walton no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso y, actualmente no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios industriales de ninguna clase. Además, no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

Clientes principales

El Co-Inversionista Walton no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria

El Co-Inversionista Walton es un fideicomiso empresarial constituido conforme a las leyes de México, cuyos fideicomitentes y fideicomisarios son contribuyentes conforme al Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y contribuyentes para efectos de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Recursos Humanos

El Co-Inversionista Walton no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

Información de mercado

No hay información de mercado relacionada con el Co-Inversionista Walton.

Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Co-Inversionista Walton

Co-Inversionista Walton

Partes Sociales Representativas del Capital Social

2

El Co-Inversionista Walton es un fideicomiso empresarial constituido conforme a las leyes de México, cuyos fideicomitentes y fideicomisarios son contribuyentes conforme al Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y contribuyentes para efectos de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Dividendos

No Aplica

3. Administradores

El Co-Inversionista Walton es un fideicomiso empresarial constituido conforme a las leyes de México, cuya administración está a cargo de Walton Mexico Retail, L.L.C., quien además es fideicomitente de dicho fideicomiso.

I. Estatutos Sociales

Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta sección 4 tendrán los significados que a los mismos se les asigna en el Fideicomiso F/1577.

El Co-Inversionista Walton es un fideicomiso empresarial constituido conforme a las leyes de México, cuyos fines son los siguientes:

- a. Que los Fideicomitentes transmitan la Aportación Inicial de Efectivo y las Aportaciones Futuras para que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Que el Fiduciario conserve la propiedad del Patrimonio del Fideicomiso y lo administre de conformidad con este Contrato.
- c. Que directamente o, bien indirectamente, a través de las Subsidiarias del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador lleve a cabo Proyectos de conformidad con las instrucciones escritas del Fideicomitente A y adquiera, desarrolle, urbanice, renueve, mejore, mantenga, administre, arriende, preserve, comercialice y venda bienes inmuebles.
- d. Que el Fiduciario, a través del Administrador establezca Subsidiarias del Fideicomiso como vehículos de inversión, incluyendo sin limitar sociedades mercantiles y contratos de fideicomiso, con las personas que el Fideicomitente A designe por escrito.
- e. Como se le instruya por escrito el Fideicomitente A, el Fiduciario, a través del Administrador pague cualquier incremento o aportación del capital en cualquiera de las Subsidiarias del Fideicomiso o adquiera acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier otra participación emitida por las Subsidiarias del Fideicomiso, transfiera los Bienes o contribuya a las Subsidiarias del Fideicomiso para llevar a cabo Proyectos específicos de inversión o en general realice cualquier aportación al capital de cualquiera de las Subsidiarias del Fideicomiso.
- f. Que el Fiduciario, a través del Administrador, celebre cualquier tipo de contrato o convenio según el Fideicomitente A lo considere necesario o conveniente para lograr los fines del Fideicomiso y se lo instruya por escrito el Fideicomitente A.
- g. Que previas instrucciones del Fideicomitente A al respecto, el Fiduciario cumpla, a través del Fideicomitente A, el Administrador o los Prestadores de Servicios, con los requerimientos de información establecidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; lo anterior, en el entendido que el Fiduciario no estará obligado a cumplir de forma directa con dichos requerimientos.
- h. Que el Administrador prepare y presente las declaraciones fiscales del Fideicomiso, entere los pagos correspondientes, solicite devoluciones en caso de que sea necesario y lleve los registros contables del Fideicomiso.

- i. Que a través del Administrador el Fiduciario obtenga, si es necesario, el financiamiento a que se refiere la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso y celebre los contratos correspondientes establecidos en dicha Cláusula de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomitente A.
- j. Que el Fiduciario reciba, administre y distribuya a los Fideicomisarios los recursos que se obtengan de las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con las reglas establecidas en este Contrato.
- k. Que a la terminación del Fideicomiso, el Fiduciario liquide el Patrimonio del Fideicomiso y distribuya cualesquier efectivo o activos remanentes a los Fideicomisarios, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Fideicomitente A.
- l. Que el Fiduciario otorgue los poderes a que se refiere la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Fideicomitente.
- m. Que el Fiduciario, por instrucciones del Fideicomitente A, celebre un (i) Contrato de Co-Inversión a ser celebrado entre el Fideicomiso, Planigrupo Management S. de R.L. de C.V. y HSBC Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario; (ii) Contrato de Fideicomiso Irrevocable (el "Fideicomiso Emisor") a ser celebrado entre Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar, el Fideicomiso como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común, (iii) Prospecto Preliminar para la Oferta de Certificados Bursátiles, y (iv) cualesquiera otros documentos derivados de o relacionados con los mismos, incluyendo cualquier convenio de voto.
- n. Que el Fiduciario celebre el contrato de administración en los términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente A. Para los fines del presente Fideicomiso y de los documentos, contratos y actos celebrados en relación al mismo, las Partes reconocen y aceptan en este acto que (i) el Fiduciario actuará en todo momento con tal carácter de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y no en nombre propio y siempre por instrucciones del Fideicomitente A al respecto; (ii) el Fiduciario celebrará, a través del Administrador, los contratos que le instruya el Fideicomitente A únicamente en cumplimiento de los fines de este Contrato; y (iii) las obligaciones del Fiduciario conforme a este Fideicomiso serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, las Partes no tendrán derecho a exigir obligaciones al Fiduciario en caso de que los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso no alcancen para cubrir dichas obligaciones.

l. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El Co-Inversionista Walton no tiene antecedentes operativos y no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

V. WALTON

Walton Street Capital, LLC fue fundado en Diciembre de 1994 por ejecutivos de JMB Realty corporation y empresas afiliadas y el Sr. Neil G. Bluhm (conjuntamente los "*Managing Principals*"). El Sr. Bluhm a su vez co-fundó JMB en 1968. JMB ha logrado posicionarse como un inversionista de bienes raíces verticalmente integrado, desarrollando, manejando y brindando servicios de asesoría, inversión y manejo de inversiones para aproximadamente 350,000 inversionistas individuales y aproximadamente 250 fondos de inversión exentos de impuestos (*endowments*), fundaciones, fondos gubernamentales y fondos corporativos. A partir del año 1992, los *Managing Principals* comenzaron a enfocarse en una estrategia de inversión basada en la generación de valor y con un enfoque oportunista, una vez que los *Managing Principals* establecieron al grupo JMB Private Capital Group para invertir su propio capital de una manera apalancada y conjuntamente con los demás inversionistas institucionales e inversionistas individuales de alto poder adquisitivo.

Actualmente el negocio principal de Walton Street Capital, LLC es la inversión y la gestión de fondos de inversión enfocados en bienes raíces. Walton Street Capital, LLC es 100% propiedad de sus directores y no tiene afiliación con bancos de inversión, empresas de servicios financieros, administradoras de propiedades o arrendadoras.

Walton Street Capital, LLC estableció Walton Street Capital Mexico S. de R.L de C.V en 2007, abriendo una oficina en la Ciudad de México para continuar expandiendo sus propias inversiones y su capacidad para administrar activos. Adicionalmente, Walton Street Capital, LLC cuenta en Chicago con un grupo de profesionales enfocados a inversiones en México.

En Octubre del 2008, Walton Street Capital, LLC culminó la etapa de fondeo para el Fondo Mexicano Walton, el cual es un fondo con USD277 millones en capital. El Fondo Mexicano Walton es administrado por Walton Street Mexico Managers I, L.P, el socio administrador (*general partner*) del Fondo Mexicano Walton y afiliado a Walton Street Capital, LLC, así como por un equipo de profesionales de la oficina de Walton Street Mexico Managers I, L.P, que cuentan con experiencia en inversiones de bienes raíces, adquisiciones, desarrollo y administración de activos básicamente en todo tipo de propiedades en México, más notablemente en los sectores residenciales, comercio, hotelería y en el sector de oficinas comerciales.

La estrategia de inversión del Fondo Mexicano Walton está basada en:

- (i) Desarrollo y construcción de bienes raíces que serán de interés para un grupo amplio de potenciales compradores;
- (ii) Capitalizar oportunidades que resultan del desequilibrio entre la demanda y la limitación en la oferta de bienes raíces en mercados específicos; y
- (iii) Colaborar con los desarrolladores líderes en cada sector para poder crear una cartera de propiedades que sea atractivo para potenciales compradores.

Walton Street Capital, LLC mediante sus fondos de inversión como el Fondo Mexicano Walton, Fondo II, Fondo V y Fondo VI ha ejecutado las siguientes inversiones en centros comerciales en Mexico:

Inversión (Participación)	Ubicación	Tipo de Propiedad	Tamaño (metros cuadrados rentables)
Antara (38%)	Distrito Federal, México	Comercial	39,948
Esmeralda – Walmart Supercenter ancla (50%)	Edo de México, México	Comercial	40,756
Puebla – Superama ancla (50%)	Puebla, México	Comercial	8,797
Juriquilla – Superama ancla (50%)	Querétaro, México	Comercial	3,655 (fase 1)
Tapatío – Soriana ancla (50%)	Jalisco, México	Comercial	6,328

Morelia – Walmart Superama ancla (95%)	Morelia, Michoacán	Comercial	13,410
Monclova – Bodega Aurrera ancla (95%)	Monclova, Coahuila	Comercial	9,300

Adicionalmente las inversiones en otros sectores en Mexico de WSMFI, Fondo V y Fondo VI incluyen, sin limitación, una empresa operadora de hoteles que administra 6 hoteles y 1,872 cuartos, un hotel de playa adicional con 75 cuartos, inversión en dos desarrollos residencial de 680 unidades y propiedades industriales con más de 90,000 metros cuadrados rentables, y un terreno para desarrollo industrial con potencial de desarrollo de 48,018 metros cuadrados rentables.

Walton Street Capital, LLC tiene experiencia ejecutando estrategias de inversión, en distintas partes del mundo y en México específicamente, a través de los fondos que ha recaudado e invertido: 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 I, L.P. ("Fondo IV") y Walton Street Real Estate Fund V, L.P. ("Fondo V") (en conjunto, incluyendo cualquier fondo paralelo y "Sidecars", los "Fondos Anteriores"), y sus fondos actuales Walton Street Real Estate Fund VI, L.P. ("Fondo VI") y el Fondo Mexicano Walton (colectivamente, los "Fondos Actuales").

Walton Street Capital, LLC ha recaudado montos de capital por USD5,735 millones proveniente de una amplia gama de inversionistas sofisticados, incluyendo gobiernos y fondos de pensiones corporativos, instituciones extranjeras, fundaciones, bancos, aseguradoras, fondos de fondos, clientes de alto poder adquisitivo y otros inversionistas de capital privado.

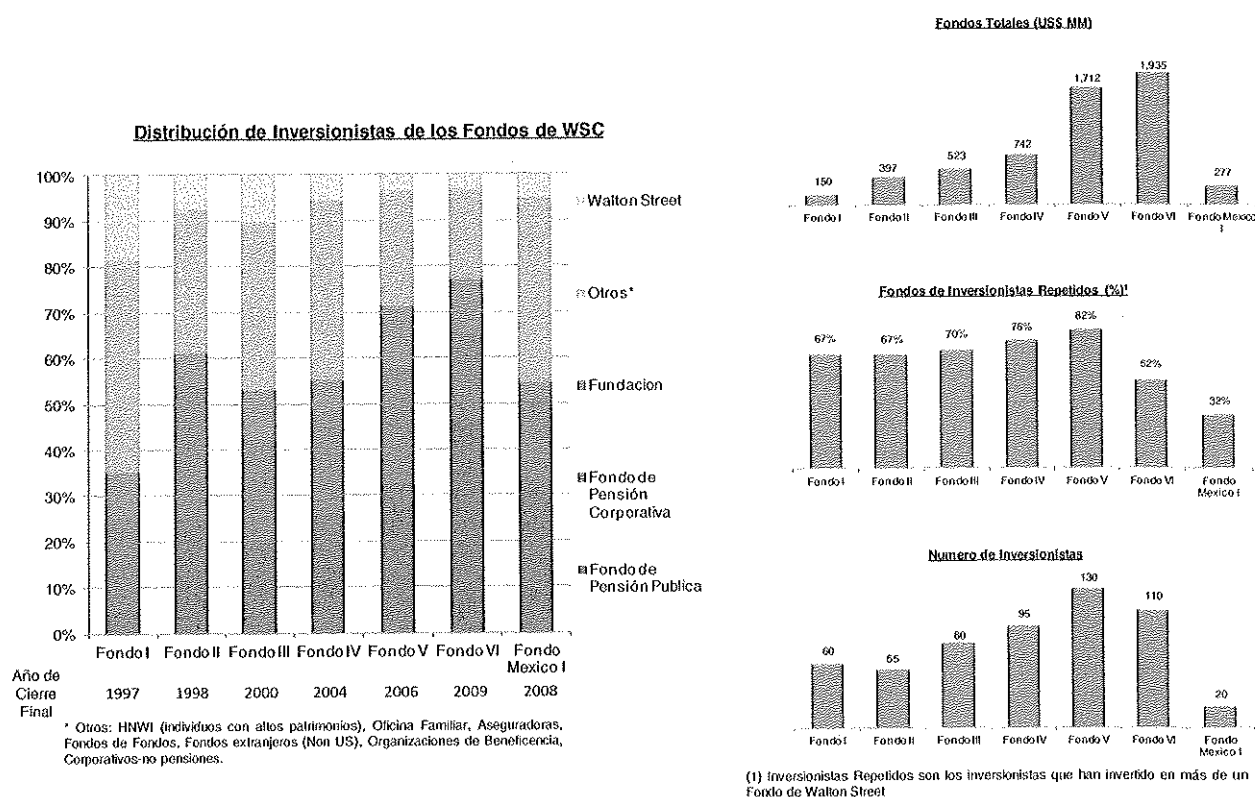
Fondos Anteriores (USD millones) ¹	Fondo I	Fondo II	Fondo III	Fondo IV	Fondo V
Fecha de Cierre Final	Abril 1997	Julio 1998	Agosto 2000	Enero 2004	Junio 2006
Compromisos de Capital ("Equity Commitments")	\$ 150	\$ 397	\$ 523	\$ 742	\$ 1,597
Inversión Personal de los " <i>Managing Principals</i> "	\$ 28	\$30	\$ 53	\$ 40	\$ 51

1) No incluye vehículos paralelos Sidecars y vehículos de co-inversión

Fondos Actuales (USD millones)	Fondo I	Fondo II
Fecha de Cierre Final	Octubre 2008	Marzo 2009
Compromisos de Capital ("Equity Commitments")	\$ 277	\$ 1,935
Inversión Personal de los " <i>Managing Principals</i> "	\$ 14	\$ 60

Los 27 principales ejecutivos de Walton Street Capital, LLC promedian más de 22 años de experiencia en la industria de bienes raíces y han participado en inversiones y en la administración de más de \$45 mil millones en activos. También han participado en la administración de empresas operadoras de bienes raíces, durante varios ciclos abarcando más de cuatro décadas. Cabe destacar que los cinco *Managing Principals* de WSC han trabajado juntos por más de 23 años.

Experiencia de Walton Street con Inversionistas Institucionales



Experiencia de Walton Street Capital, LLC y del Fondo Mexicano Walton en inversiones de giro comercial

Walton Street Capital, LLC y el Fondo Mexicano Walton han invertido conjuntamente en 26 proyectos inmobiliarios que contienen áreas comerciales para arrendamiento de aproximadamente 755,285 metros cuadrados. Específicamente en México, Walton Street Capital, LLC y el Fondo Mexicano Walton han invertido en propiedades que comprenden aproximadamente 122,195 metros cuadrados rentables.

Inversión	Ubicación	Metros Cuadrados Rentables*
1 Antara	Distrito Federal, México	39,948
2 Morelia - Walmart	Morelia, Michoacán	13,410
3 Bodega Aurrera - Monclova	Coahuila, Mexico	9,300
4 Walmart Esmeralda	Edo de México, México	40,756
5 Superama Puebla	Puebla, México	8,797
6 Soriana Tapatío	Jalisco, México	6,328
7 Superama Queretaro	Queretaro, México	3,655
8 Golden Square	São Paulo, Brazil	30,930
9 Houston Galleria	Texas, EUA	105,631
10 Triangle Square	California, EUA	18,736
11 Towngate Center	California, EUA	26,942
12 Atlas Park	New York, EUA	37,026
13 Simi Valley	California, EUA	33,910
14 Southglenn Mall	Colorado, EUA	61,223
15 Genesee Valley Center	Michigan, EUA	51,933
16 Mill Creek	Michigan, EUA	12,077
17 Sarasota Square Mall	Florida, EUA	29,079

18	Inland Center Mall	California, EUA	32,920
19	Ridgmar Mall	Texas, EUA	37,006
20	Hanover Mall	Massachusetts, EUA	65,669
21	Mall at Whitney Field	Massachusetts, EUA	61,095
22	Showcase Phase III	Nevada, EUA	9,041
23	717 Fifth	New York, EUA	4,274
24	Constitution Square	Washington D.C., EUA	4,645
25	Marriott Prague (Millennium Center)	Prague, Czech Republic	3,205
26	The Knickerbocker	New York, EUA	7,749
Total			755,285

* El área rentable representa el área que es propiedad de la entidad inversionista y excluye el área que es propiedad de tiendas ancla.

Adicionalmente, dos de los directores del Fondo Mexicano Walton han invertido, desarrollado y/o analizado más de 11 proyectos de giro comercial conjuntamente con Planigrupo y sus ejecutivos.

Experiencia Previa de los Socios Fundadores de Walton Street en Inversiones de Giro Comercial¹

JMB Realty Corporation

- En 1968, Neil bluhm, socio fundador de WaltonStreet, co-fundo JMB RealtyCorporation ("JMB")
- En 1989, JMB contaba con más de 10,000 empleados y administraba o era propietario de más de US\$ 22,000 millones de activos inmobiliarios incluyendo:
 - Más de 180 centros comerciales con aproximadamente 9 millones de metros cuadrados rentables.
 - Más de 170 edificios de oficinas e industriales con aproximadamente 6 millones de metros cuadrados rentables.
 - Más de 150 propiedades residenciales multi familiares con más de 43,000 unidades de vivienda.
- En 1994 JMB se convirtió en una empresa holding, y actualmente es dueña de edificios de oficina Clase A y hoteles en Chicago, Los Angeles, además de otras propiedades inmobiliarias en los Estados Unidos
- En 1983, JMB realizó una alianza estratégica y posteriormente adquirió la totalidad de FederatedDevelopment, la subsidiara de desarrollo inmobiliario comercial de FederatedDepartmentStores (la casa matriz de Macy's y Bloomingdales)
- En 1984m JMB adquirió la subsidiaria inmobiliaria de AetnaLifeInsuranceCompany, UrbanInvestment and DevelopmentCo., uno de los mayores desarrolladores inmobiliarios comerciales en Estados Unidos en el momento.
- JMB consolidó estas inversiones y formo Urban Shopping Centers, Inc ("Urban"), la cual fue listada en la bolsa en el New York Stock Exchange en Octubre de 1993.
 - El Sr. Bluhm sirvió como Co-Presidente del Consejo de Administración de Urban durante todo si tiempo como empresa listada en bolsa.
 - En el momento de la oferta pública en 1993, Urban contaba con 10 centros comerciales en operación y uno en construcción con más de 400,000 metros cuadrados rentables, ingresos por US\$ 67 millones y una venta promedio por metro cuadrado de US\$ 31.
 - Para Noviembre del 2000, Urban había crecido por medio de adquisiciones y desarrollo a 25 centros comerciales con más de 2 millones de metros cuadrados rentables, ingresos por US\$ 241 millones y una venta promedio por metro cuadrado de US\$ 39.

Inversiones de GiroComercialSeleccionadas de JMB/Urban ¹		
Inversión	Ubicación	Metros Cuadrados Rentables Comerciales
900 N. Michigan Avenue	Illinois, EUA	41,806
Oakbrook Center	Illinois, EUA	195,096
Water Tower Place	Illinois, EUA	70,421
Copley Place	Massachusetts, EUA	34,253
Century City Shopping Center	California, EUA	75,344

1) Las inversiones de JMB/Urban mostradas son únicamente con fines ilustrativos. El Fideicomiso no adquirirá ninguna participación en estas inversiones y no se debe asumir que las inversiones hechas en el futuro o por el Fideicomiso serán comparables en calidad, tipo o rendimiento a las inversiones de JMB/Urban.

Filosofía de Inversión y Administración:

El Fondo Mexicano Walton invierte y administra con la filosofía que los bienes raíces son activos sujetos a ciclos, tanto en términos fundamentales de oferta y demanda, así como de la relación de los precios con otros activos financieros. A través de la experiencia, disciplina y de las relaciones de sus directores, el Fondo

2

Mexicano Walton tiene la habilidad para identificar oportunidades durante las distintas etapas de los ciclos para crear y maximizar valor, minimizando el riesgo, a través de: (i) una gestión activa de las inversiones con el fin de generar valor agregado, buscando desarrollar o construir activos mediante una selectiva búsqueda de oportunidades para desarrollo, rediseño, reposicionamiento u oportunidades de activos con una mala estructura de capital y con buenas perspectivas; (ii) inversiones oportunistas, identificando falta de capital, discrepancias en el mercado, e intentando identificar recuperaciones en los ciclos de los bienes raíces; (iii) un enfoque de inversión diversificado, con énfasis en minimizar el riesgo a través de la construcción de una cartera diversificada y balanceada, manteniendo un balance en la búsqueda de oportunidades en los diferentes tipos de propiedades, regiones geográficas, estructuras de capital, y estrategias de inversión; y (iv) una disciplina en cuanto a las desinversiones estratégicas, intentando identificar a tiempo las distintas opciones y evaluando estas de manera constante para buscar un resultado óptimo y eficiente.

El Fondo Mexicano Walton típicamente utiliza niveles moderados de apalancamiento, obtenido principalmente mediante deuda hipotecaria. En cuanto a la estrategia de desinversiones, Fondo Mexicano Walton también estructura la deuda de tal manera que le permita a Fondo Mexicano Walton contar con la mayor flexibilidad y no impedir tener una salida de cierto activo. Generalmente, Fondo Mexicano Walton buscará inversiones que cumplan con sus objetivos de rentabilidad en un periodo promedio de inversión de 4 a 6 años.

El equipo del Fondo Mexicano Walton brindará importante asesoría en el tema de adquisiciones y manejo de portafolios, lo cual incluirá: (i) identificación de oportunidades a través de su red de contactos; (ii) planeación e implementación de estrategias de desarrollo, modificación y reposicionamiento para activos inmobiliarios, así como estrategias para rentar los espacios comerciales; (iii) la estructuración y creación de financiamiento flexible, así como estructuras legales y fiscales; y (iv) la ejecución eficiente de estrategias de salida.

Mediante la habilidad única para combinar experiencia en inversiones inmobiliarias y de gestión de activos, junto con conocimientos financieros y corporativos, el Fondo Mexicano Walton ofrece a los inversionistas, la capacidad para estructurar y ejecutar transacciones complejas de bienes raíces utilizando una amplia gama de estrategias de inversión, diferentes tipos de propiedades, ubicaciones e industrias. Estas capacidades le ofrecen a inversionistas un socio con experiencia que cuenta con los recursos adecuados y que está diseñado para implementar la estrategia del fondo en México.

Los principales funcionarios de Walton Street Capital, LLC son:

Walton Street Capital, LLC <i>Managing Principals</i>	
Neil G. Bluhm Años en Bienes Raíces: 44	Socio Director a cargo de la dirección estratégica de Walton Street Capital, LLC. El Sr Bluhm es miembro del comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital, LLC. Antes de unirse a Walton Street Capital, LLC, 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 una licenciatura en Administración de la Universidad de Illinois y un postgrado en derecho por la Universidad de Northwestern.
Eric C. Mogentale Años en Bienes Raíces: 26	Socio Director encargado de la gestión de Mercadeo y Relación con Inversionistas. Es miembro del comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital, LLC. Antes de incorporarse a Walton Street Capital, LLC, el Sr. Mogentale trabajo 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.

2

Jeffrey S. Quicksilver Años en Bienes Raíces: 23	Socio Director encargado del departamento de Adquisiciones. El Sr. Quicksilver es miembro del comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital, LLC. Previamente a incorporarse a Walton Street Capital, LLC, 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.
Ira J. Schulman Años en Bienes Raíces: 34	Socio Director encargado del departamento de Gestión de Activos. El Sr. Schulman es miembro del comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital, LLC. Antes de formar parte de Walton Street Capital, LLC, el Sr. Schulman trabajaba como Vicepresidente Ejecutivo de JMB Realty Corporation y previamente se desempeñó como Vicepresidente en el First National Bank of Chicago. Schulman es licenciado en administración por el Washington and Jefferson College y tiene un MBA de la Universidad de Pittsburg.
K. Jay Weaver Años en Bienes Raíces: 24	Socio Director encargado del departamento de finanzas El Sr. Weaver es miembro del comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital, LLC. Antes de formar parte de Walton Street Capital, LLC, 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.

El Fondo Mexicano Walton cuenta con equipo de profesionales experimentados basados en Estados Unidos y en México con conocimiento de los mercados de capitales y de bienes raíces, así como una valiosa red de relaciones tanto en México como en América Latina. La presencia y red de contactos del equipo permite al Fondo Mexicano Walton tener acceso a oportunidades de inversión principalmente originadas por negociaciones privadas derivadas de las relaciones de los miembros del equipo y de la operación propia del negocio. Adicionalmente la presencia local le otorga al Fondo Mexicano Walton una mayor capacidad en el manejo de activos.

Sandor Valner Años en Bienes Raíces: 26 Área: CEO	Sandor Valner es Socio y CEO del Fondo Mexicano Walton. 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.
Federico Martín Del Campo Años en Bienes Raíces: 9	Socio y Director de Adquisiciones del Fondo Mexicano Walton. Antes de unirse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Martín del Campo fue Director <i>senior</i> 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 <i>joint venture</i> entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizó inversiones por US \$350 millones. Antes de GE Real

2

Área: Adquisiciones	Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas/reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.
Diego Gutierrez Aguayo Años en Bienes Raíces: 7 Área: Financiamiento y Gestión de Activos	Socio y Director de Gestión de Activos del Fondo Mexicano Walton. Antes de unirse al Fondo Mexicano Walton, el Sr. Gutierrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3 mil millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1 mil millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutierrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.
Mauricio Deschamps Años en Bienes Raíces: 8 Área: CFO	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, el Sr. Deschamps 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 cinco mil millones de dólares. Dirigió la negociación de más de doscientas propiedades que suman más de un mil millones de dólares. El Sr. Deschamps cuenta con un título de Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
Yosef Wiznitzer Años en Bienes Raíces: 4 Área: Adquisiciones y Administración de Activos	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 Mexico Retail Properties. Anteriormente, trabajó en Colombia como Asociado en el área de banca de inversión en Capital Advisory Partners y como analista en Violy, Byorum & Partners. Anteriormente, el Sr. Wiznitzer fue analista en la división de bienes raíces en JP Morgan Chase. Tiene un B.S en Finanzas de la Universidad de Tulane y un MBA de Columbia Business School.
Patricio Desentis Años en Bienes Raíces: 4 Área: Adquisiciones y Administración de Activos	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).
Gihan Neme	Asociado en el área de Adquisiciones y Gestión de Activos del Fondo Mexicano

Años en Bienes Raíces: 5 Área: Adquisiciones y Administración de Activos	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.
---	--

Análisis y Descripción de Operaciones del Fondo Mexicano Walton

Comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital para México:

- Todas las inversiones o disposiciones deben ser aprobadas por unanimidad
- Sandor Valner aprueba inversiones de WSMFI en México y América Latina, antes de ser presentadas al Comité de Inversión & Administración

COMITE DE INVERSION & ADMINISTRACION DE WALTON STREET CAPITAL

Neil Bluhm
Eric Mogental
Jeffrey Quicksilver
Ira Schulman
Jay Weaver

Sandor Valner
CEO del Fondo Mexicano Walton

- Apoyo de oficina de Walton Street en Chicago para todas las áreas

- Trabajo en equipo e información compartida entre todas las áreas.

Brett Rose
Adquisiciones

Federico Martín
Del Campo
Adquisiciones

Raphael Dawson
Robby Schwindt
Gestión de Activos

Diego Gutierrez
Gestión de Activos

Mauricio Deschamps
CFO

Fabian Nunez
Contraloría

Jonathan Franklin

Yosel Wiznitzer
Patricio Desentis
Gihan Neme

Mariano Arzate

Anna Gutierrez
Carmen Calixto

Anke Kishimoto
Sean Colleran

Procesos y Estructura Fondo Mexicano Walton - Adquisiciones

Comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital: Aprobación de Inversiones, Disposiciones y Decisiones Importantes

Supervisión de Sandor Valner - CEO Fondo Mexicano Walton

Adquisiciones

- Liderado por Federico Martín del Campo
- Responsable de originación, estructuración y cierre de:
 - Alianzas estratégicas
 - Adquisiciones de activos y/o de empresas
 - Desarrollos inmobiliarios
- Red de contactos en industria inmobiliaria
- Evaluación de riesgo-retorno de Inversiones basada en:
 - Estudio de Mercado
 - Propiedades comparables, desempeño histórico, análisis de mercado, inquilino, visitas a propiedad
 - Revisión de presupuestos, costos y retornos
 - Proyecciones financieras – Herramientas Argus y Excel
 - Valoración de oportunidad y retornos
- Preparación de presentación de aprobación de proyecto:
 - Presentación al Comité de Inversiones & Administración
 - Aprobación de proyecto contingente en due diligence positivo

- DueDiligence y proceso de cierre:
 - Contratos, seguimiento, y revisión con asesores externos para los procesos de DueDiligence y de cierre.
 - Ambiental, Alta Survey, títulos, seguro de los títulos de propiedad, mecánicas de suelo e ingenierías, DueDiligence legal, asuntos de impuestos.
- Preparar documentos de aprobación y cierre:
 - Elaboración de Memorando de Inversión
 - "Closing Statements" detallando fuentes y usos para la transacción
- Revisión y elaboración del plan de negocios inicial
- Disposición de activos en colaboración con el Equipo de Gestión de Activos y el Comité de Inversión & Administración
- WSMFI Proceso para Aprobación de Inversiones:



Procesos y Estructura Fondo Mexicano Walton – Gestión de Activos

Comité de Inversión & Administración de Walton Street Capital: Aprobación de Inversiones, Disposiciones y Decisiones Importantes

Supervisión de Sandor Valner - CEO Fondo Mexicano Walton

Gestión de Activos

- 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 y Financiero
- Revisión de reportes y contacto extenso con socios operadores y administradores 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

- Valoración y Evaluación 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 Efectivo
 - Contribuciones y Distribuciones Total
 - Resumen de deuda financiera
 - Análisis de refinanciamiento
- Análisis "Hold or Sell" y estrategias de salida
- Disposición de activos de WSMFI en colaboración con el equipo de adquisiciones y el Comité de Inversión & Administración de Walton Street

Procesos y Estructura Fondo Mexicano Walton – Financiamiento

Supervisión de Sandor Valner - CEO CEO Fondo Mexicano Walton

Financiero y Control

- Liderado por Mauricio Deschamps
- Apoyo por contraloría de WSMFI en Chicago
- Responsable por actividades de finanzas y control incluyendo contraloría, planeación financiera, contabilidad, impuestos, fiscal y tesorería para WSMFI
- Implementación de rutinas y controles para proyectos nuevos y existentes
- Identificar estructuras de capital y fondeo de proyectos
- Financiamiento de Activos en conjunto con el área de Gestión de Activos
 - Revisión de términos y proveedores de financiamiento
 - Monitoreo de refinanciamiento de activos
 - Derivados de coberturas contra fluctuaciones de la tasa de interés y el tipo de cambio

- Responsable de supervisar y aprobar estados financieros trimestrales de proyectos
- Responsable de la supervisión de auditorías fiscales y regulatorias para WSMFI

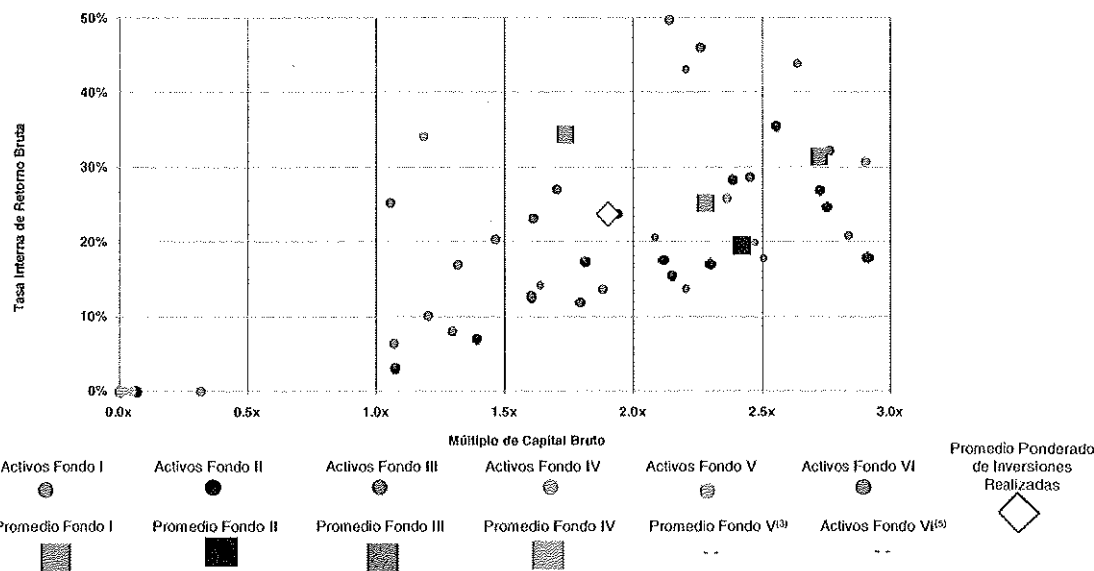
• Reportes Generados:



2

Rendimientos de los Fondos de Walton Street Capital al 30 de Junio de 2011*

Tasa Interna de Retorno Bruta Sobre Capital Invertido y Múltiplo Bruto Sobre Capital Invertido / Rendimientos Realizados ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾



* Los rendimientos anteriores no son indicativos de resultados futuros.

1. Rendimientos realizados se refiere a rendimientos provenientes de inversiones que hayan sido efectivamente desinvertidas total o substancialmente a partir de la fecha de medición, así como ciertos activos que serán enajenados en virtud de obligaciones contractuales validas.

2. No incluye inversiones hechas por WSMFI, vehículos paralelos o vehículos de co-inversión ya que dichas entidades aún no han llevado a cabo la desinversión total o substancial de algún activo.

3. Walton Street considera que la Tasa Interna de Retorno para inversiones en donde se hayan entregado distribuciones menores al capital comprometido, distorsionan la exactitud de los cálculos de retornos de inversión y no son una medición material de desempeño. Asimismo, ya que las distribuciones entregadas por las inversiones que ha llevado a cabo el Fondo V son menores al capital comprometido para dichas inversiones, la Tasa Interna de Retorno del Porcentaje Bruto de Capital del Fondo V ha sido excluido de esta imagen. El Múltiplo de Capital Bruto de las inversiones llevadas a cabo por el Fondo V es de 0.6 veces.

4. La información anterior refleja los rendimientos conseguidos por Múltiplo de Capital Bruto y TIR Bruta. Inversiones con Múltiplos de Capital Bruto y/o TIR Bruta que no aparezcan dentro de los límites establecidos en la tabla anterior, que incluyen aquellos por encima o por debajo de los límites establecidos, no han sido mostradas. El promedio simple de dichas inversiones excluidas es un Múltiplo de Capital Bruto de 1.9 veces y una TIR Bruta de 183.0%. El promedio ponderado de dichas inversiones excluidas por Capital Comprometido es un Múltiplo de Capital Bruto de 1.93 veces y una TIR Bruta de 81.8%.

5. Los rendimientos realizados por el Fondo VI promedian un Múltiplo de Capital Bruto de 1.46 veces y una TIR Bruta de 83.2% y no han sido incluidos en la tabla ya que aparecen fuera de los límites establecidos.

Notas de los Rendimientos de Walton Street

1. Las inversiones realizadas (total o sustancialmente desinvertidas) de los fondos de Walton Street son ilustrativas del tamaño y entorno de las transacciones celebradas por Walton Street así como de las capacidades diversificadas de Walton Street 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 en forma alguna como indicativas de las inversiones a ser llevadas a cabo por el Fideicomiso o de las capacidades de Walton Street en hacer que el Fideicomiso lleve a cabo inversiones similares. El Fideicomiso buscará adquirir y/o desarrollar inmuebles y centros comerciales en México. El Fideicomiso no adquirirá participación alguna en las inversiones de los fondos de Walton Street o del WSMFI. No deberá considerarse que 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 únicamente las inversiones materiales de los fondos de Walton Street que han sido total o sustancialmente desinvertidas. Estas inversiones total o sustancialmente desinvertidas por los fondos de Walton Street han presentado, en promedio, mejor desempeño que los rendimientos proyectados de las inversiones que no han sido terminadas y que actualmente mantienen los fondos de Walton Street y WSMFI, incluyendo las inversiones en inmuebles y centros comerciales en México. No se puede asegurar que las inversiones de los fondos de Walton Street (incluyendo, sin limitación, las inversiones en inmuebles y centros comerciales 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 establecidos en la presente tabla representan el retorno bruto únicamente y, en su caso, son antes del pago de gastos y cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas al administrador correspondiente (pero después de cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas a socios y costos de venta), e incluyen el uso de gastos de intereses derivados de préstamos. El pago de gastos y comisiones y compensaciones de incentivo 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 demás información contenida en el presente incluyen únicamente los fondos anteriores de Walton Street y no incluyen el capital comprometido o los rendimientos de, o demás información relacionada con, entidades de co-inversión de los inversionistas, fondos paralelos o fondos geográficamente dirigidos administrados por Walton Street.
3. El Capital Comprometido es calculado al 30 de junio de 2011 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.
4. El Múltiplo Bruto de Capital y la TIR Bruta Realizada, o referencias similares a las mismas, representan rendimientos de inversiones que han sido total o sustancialmente realizadas al 30 de junio de 2011 y son antes de comisiones y compensaciones de incentivo pagadas o a ser pagadas al administrador o cualquier otra comisión o gasto pagada a nivel del fondo (pero después de cualesquiera comisiones y compensaciones de incentivo pagadas a socios y costos de venta) e incluyen el uso de gastos de intereses derivados de préstamos a nivel del

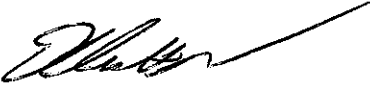
2

fondo. La presentación de rendimientos realizados incluye la venta de ciertos activos en los fondos de Walton Street que serán enajenados de conformidad con obligaciones contractuales vigentes. El comprador ha desembolsado un depósito no reembolsable en relación con cada

VI. 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."

Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V

Por: 

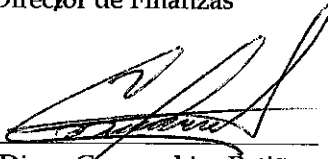
Nombre: Elliott Mark Bross Umann

Cargo: Apoderado desempeñando funciones de
Director General

Por: 

Nombre: Alejandro Franco Morán

Cargo: Apoderado desempeñando funciones de
Director de Finanzas

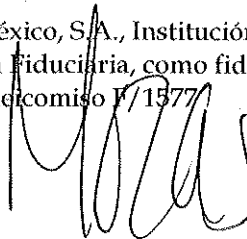
Por: 

Nombre: Diego Covarrubias Patiño

Cargo: Apoderado desempeñando funciones de
Director Jurídico

"El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en mi carácter de delegado fiduciario, en el ámbito de mis facultades, preparé la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. 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, División Fiduciaria, como fiduciario del
Fideicomiso I/1577



Por: _____

Nombre: Maria del Carmen Mozas Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de fiduciario, preparó 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, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada mi representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Por: _____



Nombre: Samantha Barquera Betancourt

Cargo: Delegado Fiduciario

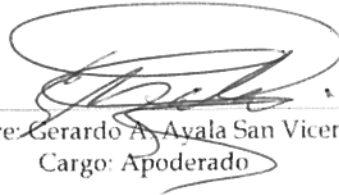
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de los Fideicomitentes, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber 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."

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



Por: _____
Nombre: Gerardo E. Tietzsch Rodríguez Peña
Cargo: Apoderado



Por: _____
Nombre: Gerardo A. Ayala San Vicente
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 cuál 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 Abén
Cargo: Apoderado Legal

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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

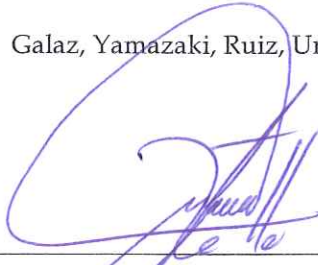


Por: _____
Nombre: Carlos Aiza Haddad
Cargo: Socio

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que la información que acompañamos a su informe de fecha 31 de octubre de 2011, que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7, fue revisada de acuerdo con las Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Asimismo, manifestamos que dentro del alcance del trabajo realizado, no tenemos conocimiento de información relevante, relativa a la información que se incluye y que se refiera a la que acompaña a su informe de fecha 7 de octubre de 2011, que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7, que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

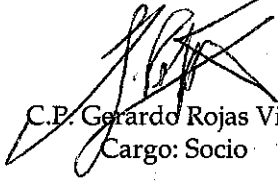
Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C.



Mauricio Costemalle Arzola
Socio responsable y apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración que se me solicitó examinar y que se encuentran detalladas en el Apéndice de mi informe con fecha 9 de mayo de 2012, incluido como Anexo 7 a este Prospecto (las "Aseveraciones de la Administración"), fue revisada de acuerdo con la Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relevante relativa a las Aseveraciones de la Administración 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

ANEXO 1 Opinión legal

2

ANEXO 2 Título que ampara la emisión

ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso

2

ANEXO 4 Anexo W: Formato de manifestación del conocimiento de las características de los Certificados
ANEXO W

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 VARIOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, SOCIEDADES, O BIEN, LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL SOCIAL, DEBE CONOCER LOS PRINCIPALES RIESGOS EN LOS QUE PUEDE INCURRIR.

LOS CERTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA PLANICK12 EMITIDOS POR HSBC 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 los Certificados se realizará por un valuador independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. Dicho valuador independiente valorará a los Certificados así como a los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso de manera trimestral o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales.
- Podrían no tener liquidez en el mercado.
- El Fideicomiso prevé que tanto el Fideicomiso como los Vehículos de Inversión a través de los cuales éste invierta serán fideicomisos mexicanos que en virtud de la naturaleza de sus actividades calificarán como fideicomisos con actividad empresarial para efectos de ISR. El tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los Certificados, así como por los ingresos que obtengan por la venta de dichos Certificados, se encuentra descrito en el Apartado "II. LA OFERTA — 1.37. Régimen Fiscal".

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.

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, 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, 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 A 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 HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.

(_____)

Nombre del inversionista o su representante legal y firma
FORMATO DE LIBRE IMPRESIÓN. SE EXPIDE POR DUPLICADO.

ANEXO 5 Ejemplo Teórico de Distribuciones

CKD PLANICK 12

cifras en millones de Pesos

Ejemplo basado en la inversión por parte del Público Inversionista de MXN \$100.0 mm con un retorno de 20.0% anual por 5 años

Este ejemplo muestra cómo se harían las Distribuciones del Monto Distributable de acuerdo con la cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. No incluye las Inversiones del Co-inversionista Walton y Planigrupo ya que dichas inversiones se hacen a nivel del Vehículo de Inversión.

El ejercicio aquí presentado tiene como único objetivo ilustrar el funcionamiento y orden de los flujos derivados de la inversión en un escenario hipotético. Es responsabilidad de los potenciales inversionistas entender los riesgos inherentes a este tipo de operaciones así como considerar el resto de la información pública disponible en la toma de decisiones. Los retornos aquí mostrados son ilustrativos y en ningún caso deben considerarse serian garantizados por las partes aquí involucradas.

Supuestos

Monto Ilustrativo de inversión	\$ 100.0
Años para Salida	5.0 años
TIR Bruta Proyectos	20.0%
Retorno Preferente	10.0%
Distribución de Desempeño	20.0%
Catch-up	80.0%

Ejemplo @ \$100.0 mm		
Monto Inversión Público Inversionista	\$ 100.0	100.0%
TOTAL	\$ 100.0	

Distribuciones

Primero

Retorno de capital: Los inversionistas recibirán el 100% del Monto Total Invertido.

Monto Distributable Total	\$ 248.8	Distribuciones Acumuladas	
Distribución Inversionistas	\$ 100.0	Distribución Inversionistas	\$ 100.0 100.0%
Distribución Planigrupo	\$ 0.0	Distribución Planigrupo	\$ 0.0 0.0%
Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0	Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0 0.0%
Total	\$ 100.0	Total	\$ 100.0
Monto Remanente a Distribuir	\$ 148.8		

Segundo

Retorno Preferente: Se distribuye el 100% hasta que los tenedores reciban una TIR de 10.0%

Monto Remanente a Distribuir	\$ 148.8	Distribuciones Acumuladas	
Water Mark para Retorno Preferente	\$ 61.1	Distribución Inversionistas	\$ 161.1 100.0%
Distribución Inversionistas	\$ 61.1	Distribución Planigrupo	\$ 0.0 0.0%
Distribución Planigrupo	\$ 0.0	Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0 0.0%
Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0	TOTAL	\$ 161.1
Total	\$ 61.1		
Monto Remanente a Distribuir	\$ 87.8		

Tercero

Alcance: El 80.0% por Desempeño hasta alcanzar el 20.0% de los Retornos

Monto Remanente a Distribuir	\$ 87.8	Distribuciones Acumuladas	
Máximo para Cálculo De Alcance	\$ 20.35	Distribución Inversionistas	\$ 165.1 100.0%
Distribución Inversionistas	\$ 4.1	Distribución Planigrupo	\$ 0.0 0.0%
Distribución Planigrupo	\$ 0.0	Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0 0.0%
Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0	Total	\$ 165.1
Total	\$ 4.1		

Distribución por Desempeño

Distribución Inversionistas	\$ 0.0	Distribuciones Acumuladas	
Distribución Planigrupo	\$ 8.1	Distribución Inversionistas	\$ 165.1 91.0%
Distribución Co-inversionista Walton	\$ 8.1	Distribución Planigrupo	\$ 8.1 4.5%
Total	\$ 16.3	Distribución Co-inversionista Walton	\$ 8.1 4.5%
		Total	\$ 181.4

Monto Remanente a Distribuir \$ 67.4

Cuarto

Alcance: El 80.0% a los Tenedores y el 20.0% por Distribución de Desempeño

Monto Remanente a Distribuir	\$ 67.4	Distribuciones Acumuladas	
Distribución por Inversión		Distribución Inversionistas	\$ 219.1 93.1%
Distribución Inversionistas	\$ 53.9	Distribución Planigrupo	\$ 8.1 3.5%
Distribución Planigrupo	\$ 0.0	Distribución Co-inversionista Walton	\$ 8.1 3.5%
Distribución Co-inversionista Walton	\$ 0.0	Total	\$ 235.3
Total	\$ 53.9		

Distribución por Desempeño

Distribución Inversionistas	\$ 0.0	Distribuciones Acumuladas	
Distribución Planigrupo	\$ 6.7	Distribución Inversionistas	\$ 219.1 88.0%
Distribución Co-inversionista Walton	\$ 6.7	Distribución Planigrupo	\$ 14.9 6.0%
Total	\$ 13.5	Distribución Co-inversionista Walton	\$ 14.9 6.0%
		Total	\$ 248.8

Monto Remanente a Distribuir \$ 0.0

ANEXO 6 Opinión Fiscal

ANEXO 7 Informes elaborados por Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C.

ANEXO 8 Informes elaborados por KPMG Cárdenas Dosal S.C.

2