

# Desinversión del CKD

## Noviembre 2020

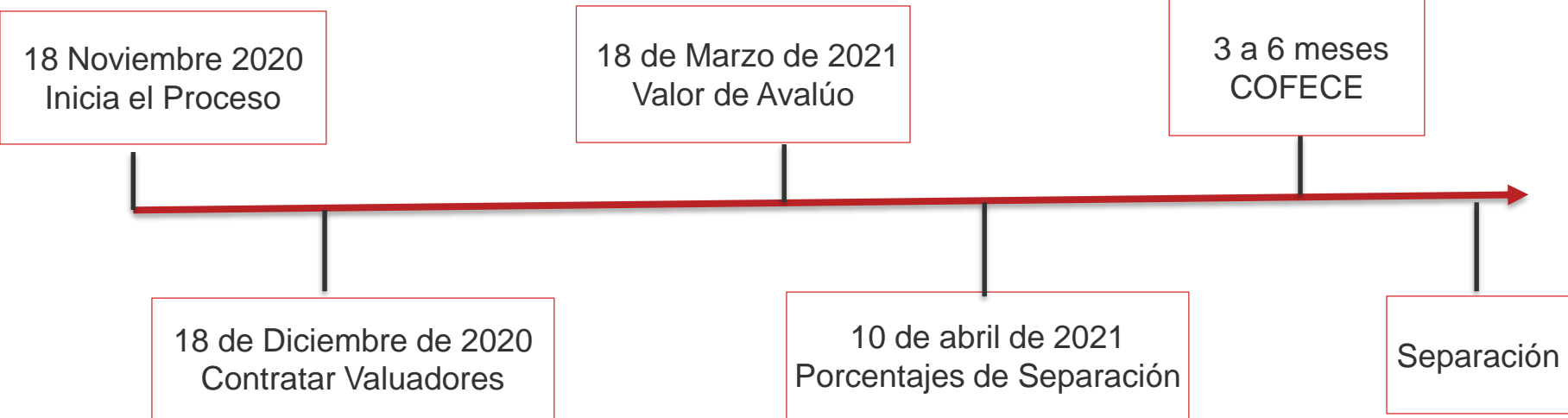


*Creando valor*

# Proceso de Desinversión: La Selección

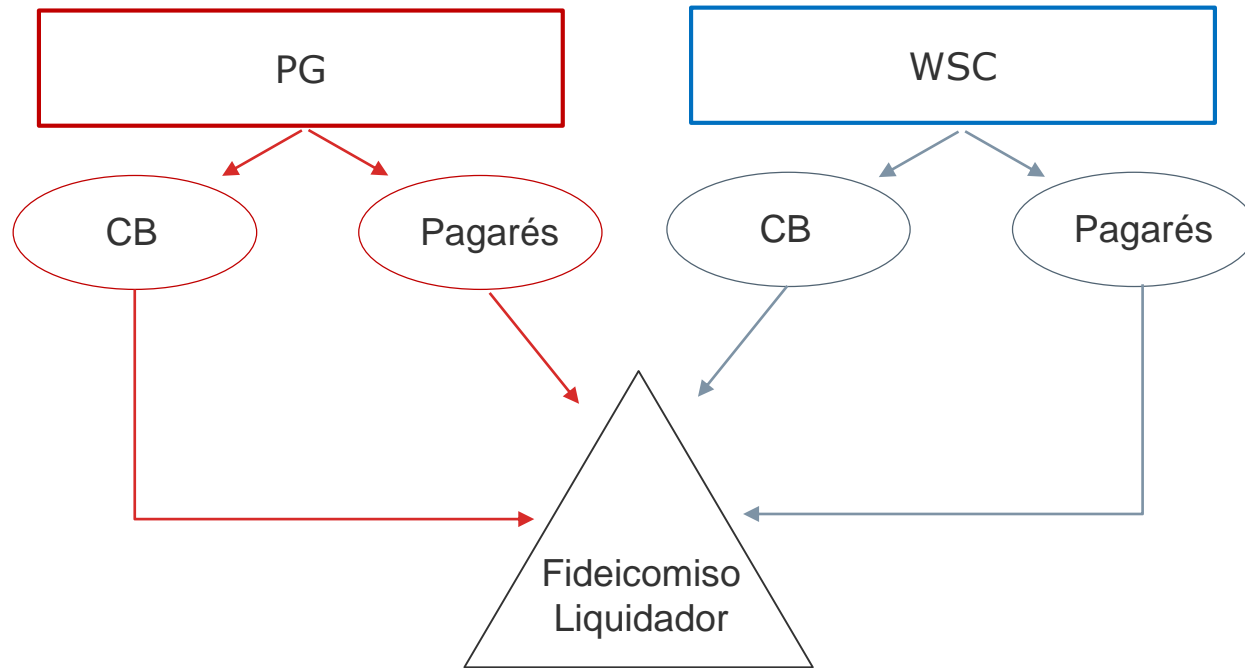
- En Diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores de la CKD aprobó por unanimidad llevar a cabo el proceso de Desinversión de la CKD y los documentos que, de manera general, ya fueron aprobados por todos los Tenedores y WSC. Este proceso y los documentos están sujetos a la condición de que el Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas aprueben dicho proceso y documentos.
  - El pasado 30 de abril de 2020, la Asamblea de Tenedores del CKD aprobó por unanimidad posponer el proceso de Desinversión a partir de Noviembre del 2020. Una vez aprobado por el Consejo el proceso de Desinversión y firmados los documentos, el Fiduciario contratará a dos valuadores independientes para que valúen las propiedades de la CKD.
  - Una vez que se hayan seleccionado los Vehículos de Inversión y con base a los avalúos, se procede a elaborar los cálculos del Valor de Avalúo lo cual servirá de base para determinar los Porcentajes de Separación.
  - Una vez acordados los Porcentajes de Separación y notificados los mismos al Fiduciario, las partes se reunirán en las oficinas del Representante Común a efecto de definir la selección de los Grupos de Vehículos (por portafolio de créditos) y los demás Vehículos de Inversión.
  - PG elige primero a un Grupo de Vehículos y luego WSC y luego PG elige a un Vehículo de Inversión y así sucesivamente hasta que todos los Vehículos hayan sido seleccionados. Esta selección se realizará ante notario público.
  - PG y las Afores aportarán a un fideicomiso de administración sus respectivos certificados bursátiles emitidos por los Vehículos de Inversión.
-

# Timeline Aproximado del Proceso de desinversión



# Proceso de Desinversión: La Separación

- PG y las Afores (junto con WSC) celebrarán nuevos contratos de fideicomisos de administración (los “Fideicomisos”) así como un Convenio de Reembolso y Cancelación para llevar a cabo el reembolso de dichos certificados a través de la emisión de uno varios pagarés. Como consecuencia de dicho reembolso, se cancelarán los certificados de los Vehículos de Inversión.
- Los Fideicomisos podrán compensar los pagarés emitidos a través de un Convenio de Compensación. Si el resultado de dicha compensación resultare en un adeudo pendiente de los Fideicomisos, dicho adeudo se documentará mediante un pagaré a la orden del Fideicomiso acreedor. Este último pagaré tendrá un vencimiento de 1 año a partir de su suscripción.
- En tanto no se hayan pagado en su totalidad los adeudos documentados en el último pagaré, **(i)** en caso de PG, podrá realizar distribuciones y en su caso, enajenación de activos ya que dichos adeudos están garantizados con una garantía corporativa; **(ii)** en caso de WSC y las Afores, no podrán realizar ninguna distribución de activos ni llevar a cabo ninguna enajenación sin la autorización de PG; en el entendido que dichas distribuciones o fondos se utilicen para el pago de los pagarés en favor de PG.
- Se requiere autorización de PG para que WSC y las Afores realicen enajenaciones o cesiones o de cualquier otra forma realicen desinversiones de sus Vehículos de Inversión. Cualquier desinversión se debe destinar al pago de los pagarés a cargo del Fideicomiso de WSC y las Afores.

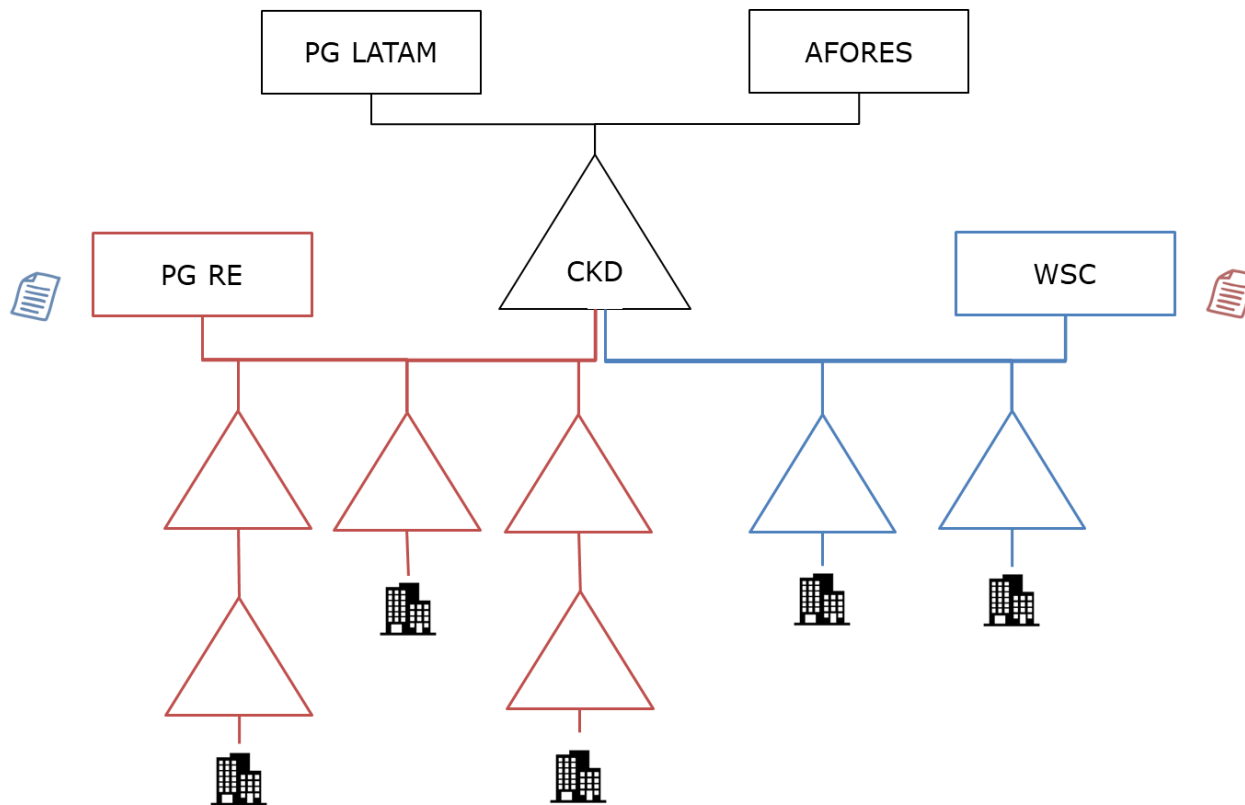


- PG Latam y Walton aportan a nuevo Fideicomiso los CBs y pagarés de cada uno con la figura de Derechos Fideicomisarios.
- Al tratarse de Derechos Fideicomisarios, son derechos personales que desde el punto de vista de impuestos locales, el propietario de las propiedades sigue siendo el mismo.
- PG se queda como administrador y temporalmente como property manager de las propiedades que se mantienen en el CKD.

# Proceso de Desinversión: Otras obligaciones

- Las fechas establecidas en los documentos se tendrán que recorrer a efecto de reflejar correctamente la prórroga otorgada en la Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 30 de abril de 2020.
- En caso de que las Afores y WSC reciban una oferta de compra de un tercero por el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los siguientes 6 meses a la separación del CKD, PG tiene un derecho de primera oferta para comprar todo o parte de los activos que están en venta a un precio equivalente al mencionado en el “Aviso de Venta” más un 5%. En caso de que PG no ejercite dicho derecho, la venta sólo se podrá llevar a cabo en los términos del Aviso de Venta. Dicha operación se tendrá que realizar dentro de los siguientes 120 días.
- Una vez llevada a cabo la Separación, PG Management firmará un nuevo Contrato de Administración con el CKD para continuar como Administrador por un periodo de 1 año o hasta que se venda el Patrimonio Fideicomitado. PG retiene el derecho de dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento mediante aviso por escrito con 90 días de anticipación.
- De igual forma, a nivel de Property Manager, PG firmará un nuevo contrato para continuar actuando en tal carácter por un periodo de 18 meses o hasta que se venda el Patrimonio Fideicomitado. PG retiene el derecho de dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento mediante aviso por escrito con 90 días de anticipación.
- En la fecha de separación, se celebrará un convenio de terminación en donde se establecerá que una vez llevado a cabo dicha separación se llevará a cabo sin responsabilidad para las partes.

- Las AFORES y PG LATAM permanecerían como inversionistas a nivel de los fideicomisos de proyecto a través del CKD.
- Los pagarés recibidos por las partes se liquidarán o compensarán.



- **ISR**
  - ✓ El realizar un reembolso genera un evento gravable y existen elementos técnicos para soportarlo. En una posición recaudatoria, se podría llegar a un supuesto de tipificar el valor del reembolso contra el costo como una ganancia en enajenación.
- **IVA**
  - ✓ Al transmitirse derechos, no hay evento gravable. Si se considera que hay compra-venta pudiera considerarse su cobro por la transmisión de construcciones sujetas a IVA.
- **ISAI**
  - ✓ Existen argumentos para sostener que no se causa pues el propietario sigue siendo el mismo; aunque sí el riesgo en que las autoridades pudieran considerar lo contrario al revisar expedientes para futuras ventas.

Pros	Contras
Certeza jurídica de ambas partes	Se pierde certeza en valores del avalúo
Mejores elementos para efectos fiscales en caso de revisión	Afores deben elegir desde el mes 6, por lo que se pierde movilidad para que decidan su permanencia