

WHITEBOX BOXES

Producto de Inversión Inmobiliaria Fraccionada
Fractional Real Estate Investment Product

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES / GENERAL TERMS AND CONDITIONS

WHITEBOXREALESTATE, S.A.P.I. DE C.V.

Playa del Carmen, Quintana Roo, México

Versión 1.0 – 2025

AVISO / NOTICE

Lea cuidadosamente antes de invertir. La adquisición de Boxes implica la aceptación de estos Términos. / Please read carefully before investing. The acquisition of Boxes implies full acceptance of these Terms.

ESPAÑOL	ENGLISH
<p>1. DEFINICIONES</p>	<p>1. DEFINITIONS</p>
<p>Para efectos de los presentes Términos, los siguientes términos tendrán el significado indicado:</p>	<p>For purposes of these Terms, the following terms shall have the meaning set forth below:</p>
<p>"Box" o "Boxes": Unidad(es) de participación con valor nominal de \$1,000.00 USD cada una. Cada Box representa una fracción proporcional de la participación económica sobre el Inmueble.</p>	<p>"Box" or "Boxes": Unit(s) of participation with a nominal value of \$1,000.00 USD each. Each Box represents a proportional fraction of the economic interest in the Property.</p>
<p>"Compra Mínima": Adquisición mínima de cinco (5) Boxes por Inversionista (\$5,000.00 USD) para participar en el reparto de ganancias.</p>	<p>"Minimum Purchase": Minimum acquisition of five (5) Boxes per Investor (\$5,000.00 USD) to be eligible for profit-sharing.</p>
<p>"Contrato": El Contrato de Participación en Inversión Inmobiliaria suscrito entre WHITEBOXREALESTATE y el Inversionista.</p>	<p>"Agreement": The Participation Agreement in Real Estate Investment executed between WHITEBOXREALESTATE and the Investor.</p>
<p>"Inmueble": El departamento ubicado en Luna Residences, Playa del Carmen, Quintana Roo, México, con valor de emisión de \$300,000.00 USD.</p>	<p>"Property": The apartment located at Luna Residences, Playa del Carmen, Quintana Roo, Mexico, with an issuance value of \$300,000.00 USD.</p>
<p>"Inversionista": Persona física o moral que adquiere un mínimo de cinco (5) Boxes y suscribe el Contrato.</p>	<p>"Investor": Any individual or legal entity that acquires a minimum of five (5) Boxes and executes the Agreement.</p>
<p>"Mystery Box": Tres (3) Boxes especiales que confieren un beneficio adicional a revelar una vez vendidas las 300 Boxes de la Emisión.</p>	<p>"Mystery Box": Three (3) special Boxes granting an additional benefit to be disclosed once all 300 Boxes in the Issuance have been sold.</p>
<p>"Período de Retención Mínimo": Doce (12) meses a partir de la suscripción del Contrato y acreditación del pago.</p>	<p>"Minimum Holding Period": Twelve (12) months from the execution of the Agreement and confirmation of payment.</p>
<p>"Precio de Venta": El precio de enajenación del Inmueble a un tercero. Rango estimado: \$350,000 – \$390,000 USD (sin garantía de rango).</p>	<p>"Sale Price": The price at which the Property is sold to a third party. Estimated range: \$350,000 – \$390,000 USD (not guaranteed).</p>
<p>"Rendimiento Garantizado": Retorno del siete por ciento (7%) anual sobre el monto invertido, pagadero si el Inmueble no se vende en el Período de Retención Mínimo.</p>	<p>"Guaranteed Return": A return of seven percent (7%) per annum on the invested amount, payable if the Property is not sold within the Minimum Holding Period.</p>
<p>"WHITEBOXREALESTATE" o "la Empresa": WHITEBOXREALESTATE, S.A.P.I. DE C.V., sociedad mexicana legalmente constituida.</p>	<p>"WHITEBOXREALESTATE" or "the Company": WHITEBOXREALESTATE, S.A.P.I. DE C.V., a legally incorporated Mexican company.</p>

2. DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO	2. PRODUCT DESCRIPTION
Whitebox Boxes es un producto de inversión inmobiliaria fraccionada que permite participar colectivamente en la propiedad económica de un departamento residencial de lujo en Playa del Carmen, Quintana Roo, México.	Whitebox Boxes is a fractional real estate investment product that enables collective participation in the economic ownership of a luxury residential apartment in Playa del Carmen, Quintana Roo, Mexico.
El Inmueble tiene un valor de emisión de \$300,000.00 USD, dividido en 300 Boxes con valor nominal de \$1,000.00 USD cada una.	The Property has an issuance value of \$300,000.00 USD, divided into 300 Boxes with a nominal value of \$1,000.00 USD each.
Los Inversionistas que adquieran un mínimo de 5 Boxes participarán proporcionalmente en las ganancias generadas al momento de la venta del Inmueble.	Investors who acquire a minimum of 5 Boxes will proportionally participate in the profits generated upon the sale of the Property.

3. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN	3. PARTICIPATION CONDITIONS
3.1 Elegibilidad	3.1 Eligibility
Podrán participar personas físicas mayores de 18 años con plena capacidad jurídica, así como personas morales legalmente constituidas, sin restricción de nacionalidad, cumpliendo los requisitos de identificación y prevención de lavado de dinero exigidos por la Empresa y la legislación mexicana.	Individuals over 18 years of age with full legal capacity, as well as legally incorporated legal entities, may participate regardless of nationality, provided they meet the identification and anti-money laundering requirements established by the Company and applicable Mexican law.
3.2 Compra Mínima	3.2 Minimum Purchase
El Inversionista deberá adquirir un mínimo de cinco (5) Boxes (\$5,000.00 USD) para ser elegible al reparto de ganancias. No existe límite máximo, salvo las Boxes que la Empresa se reserve para el Fondo de Reserva.	The Investor must acquire a minimum of five (5) Boxes (\$5,000.00 USD) to be eligible for profit distribution. There is no maximum limit, except for the Boxes that the Company reserves for its Reserve Fund.
3.3 Intransferibilidad	3.3 Non-Transferability
Las Boxes son estrictamente personales e intransferibles. El Inversionista no podrá ceder, vender, pignorar ni gravar sus Boxes. Cualquier acto contrario será nulo de pleno derecho.	Boxes are strictly personal and non-transferable. The Investor may not assign, sell, pledge, or encumber their Boxes. Any act to the contrary shall be null and void.
3.4 Fondo de Reserva	3.4 Reserve Fund
Si al cierre de la comercialización quedan Boxes sin vender, WHITEBOXREALESTATE las absorberá en su propio beneficio, sin afectar la proporcionalidad de los Inversionistas existentes.	If any Boxes remain unsold at the close of the offering, WHITEBOXREALESTATE will absorb them for its own benefit, without affecting the proportional rights of existing Investors.

4. PLAZO DE INVERSIÓN	4. INVESTMENT TERM
------------------------------	---------------------------

<p>El Inversionista se compromete a mantener su inversión por un Período de Retención Mínimo de doce (12) meses, contados desde la acreditación del pago. Durante dicho período no podrá solicitar la devolución de capital ni liquidación anticipada.</p>	<p>The Investor agrees to hold the investment for a Minimum Holding Period of twelve (12) months from the date payment is confirmed. During this period, the Investor may not request the return of capital or early liquidation.</p>
<p>WHITEBOXREALESTATE buscará la venta del Inmueble dentro del plazo indicado. En caso de no concretarse, será aplicable el mecanismo de Rendimiento Garantizado establecido en la Sección 7.</p>	<p>WHITEBOXREALESTATE will actively seek to sell the Property within the stated period. If the sale is not completed, the Guaranteed Return mechanism set forth in Section 7 shall apply.</p>

<p>5. MYSTERY BOXES</p>	<p>5. MYSTERY BOXES</p>
<p>La Emisión incluye tres (3) Boxes especiales denominadas "Mystery Boxes". Otorgan al titular todos los derechos económicos de una Box ordinaria más un beneficio adicional extraordinario.</p>	<p>The Issuance includes three (3) special Boxes called "Mystery Boxes." They grant the holder all ordinary economic rights of a regular Box plus an extraordinary additional benefit.</p>
<p>La naturaleza del beneficio adicional será revelada públicamente por WHITEBOXREALESTATE una vez vendidas la totalidad de las 300 Boxes. Los titulares de Mystery Boxes serán notificados individualmente.</p>	<p>The nature of the additional benefit will be publicly disclosed by WHITEBOXREALESTATE once all 300 Boxes have been sold. Mystery Box holders will be individually notified.</p>
<p>El beneficio adicional no forma parte de la estructura de rendimientos ordinaria y queda a discreción de WHITEBOXREALESTATE.</p>	<p>The additional benefit is not part of the ordinary return structure and remains at WHITEBOXREALESTATE's sole discretion.</p>

<p>6. ESTRUCTURA DE RENDIMIENTOS</p>	<p>6. RETURN STRUCTURE</p>
<p>6.1 Distribución por Venta</p>	<p>6.1 Distribution upon Sale</p>
<p>Al concretarse la venta del Inmueble, WHITEBOXREALESTATE procederá a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Devolver el valor nominal de las Boxes (\$1,000.00 USD por Box); y 2. Distribuir la Ganancia neta de manera proporcional al número de Boxes de cada Inversionista sobre el total de 300. 	<p>Upon completion of the Property sale, WHITEBOXREALESTATE shall proceed to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Return the nominal value of the Boxes (\$1,000.00 USD per Box); and 4. Distribute the net profit proportionally based on each Investor's Boxes over the total of 300.
<p>La distribución se realizará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al cierre formal de la venta.</p>	<p>Distribution shall be made within thirty (30) business days following the formal closing of the sale.</p>
<p>6.2 Gastos Operativos</p>	<p>6.2 Operating Expenses</p>
<p>WHITEBOXREALESTATE absorberá íntegramente los gastos de mantenimiento, cuotas de condominio e impuestos del Inmueble durante el Período de Retención, sin cargo al Inversionista.</p>	<p>WHITEBOXREALESTATE shall fully absorb all maintenance, condominium fees, and property taxes during the Holding Period, with no charge to the Investor.</p>

<p>6.3 Autoridad de Venta</p>	<p>6.3 Sale Authority</p>
<p>WHITEBOXREALESTATE tiene la autoridad exclusiva para determinar el momento, precio y condiciones de venta del Inmueble. El Inversionista renuncia expresamente a cualquier derecho de veto o participación en la negociación.</p>	<p>WHITEBOXREALESTATE has exclusive authority to determine the timing, price, and conditions of the Property sale. The Investor expressly waives any right of veto or participation in the negotiation.</p>

<p>7. RENDIMIENTO GARANTIZADO</p>	<p>7. GUARANTEED RETURN</p>
<p>Si el Inmueble no es vendido en el Período de Retención Mínimo de doce (12) meses, el Inversionista podrá optar por:</p>	<p>If the Property is not sold within the Minimum Holding Period of twelve (12) months, the Investor may choose between:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad voluntaria: mantener la participación hasta la venta, conservando todos sus derechos proporcionales. • Liquidación con Rendimiento Garantizado: solicitar la devolución de su capital más el 7% anual sobre el monto invertido. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voluntary continuation: maintain participation until the sale, preserving all proportional rights. • Guaranteed Return liquidation: request the return of capital plus 7% per annum on the invested amount.
<p>Para ejercer la liquidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Notificar por escrito a WHITEBOXREALESTATE dentro de los 30 días naturales siguientes al vencimiento del Período. 6. La Empresa tendrá 60 días naturales para efectuar el pago. 7. El pago se realizará en la misma moneda y medio que la aportación original. 	<p>To exercise liquidation:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Notify WHITEBOXREALESTATE in writing within 30 calendar days following the expiration of the Holding Period. 9. The Company will have 60 calendar days to make the payment. 10. Payment will be made in the same currency and method as the original contribution.

<p>8. MÉTODOS DE PAGO</p>	<p>8. PAYMENT METHODS</p>
<p>El pago de las Boxes podrá realizarse mediante:</p>	<p>Payment for Boxes may be made through:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Transferencia en USD (wire transfer internacional o SPEI en USD). • Transferencia en MXN (al tipo de cambio Banxico del día hábil anterior). • Criptomonedas (USDT, BTC u otras autorizadas, al tipo de cambio vigente). • Tarjeta de crédito/débito (sujeto a comisión por procesamiento a cargo del Inversionista). 	<ul style="list-style-type: none"> • USD wire transfer (international wire or SPEI in USD). • MXN bank transfer (at Banxico exchange rate of the prior business day). • Cryptocurrency (USDT, BTC or other authorized currencies, at the prevailing rate). • Credit/debit card (subject to processing fees charged to the Investor).
<p>La inversión se formaliza únicamente al acreditarse el pago y suscribirse el Contrato. La Empresa emitirá confirmación dentro de los 5 días hábiles siguientes a la acreditación.</p>	<p>The investment is formalized only upon payment confirmation and Agreement execution. The Company will issue a confirmation within 5 business days of payment clearance.</p>

9. RESPONSABILIDADES DE LA EMPRESA	9. COMPANY RESPONSIBILITIES
WHITEBOXREALESTATE se obliga a:	WHITEBOXREALESTATE undertakes to:
<ol style="list-style-type: none"> 11. Administrar el Inmueble con diligencia durante el Período de Retención. 12. Cubrir todos los gastos operativos sin cargo al Inversionista. 13. Buscar activamente la venta al mejor precio posible. 14. Informar a los Inversionistas sobre el estado del proceso de venta. 15. Distribuir rendimientos en un plazo máximo de 30 días hábiles tras el cierre. 16. Emitir constancias de participación y distribución. 17. Cumplir el pago del Rendimiento Garantizado conforme a la Sección 7. 18. Revelar las Mystery Boxes al venderse la totalidad de las 300 Boxes. 	<ol style="list-style-type: none"> 19. Administer the Property diligently during the Holding Period. 20. Cover all operating expenses with no charge to the Investor. 21. Actively seek sale at the best possible price. 22. Keep Investors informed about the sale process. 23. Distribute returns within 30 business days of closing. 24. Issue participation and distribution certificates. 25. Fulfill the Guaranteed Return payment as per Section 7. 26. Disclose Mystery Boxes upon sale of all 300 Boxes.

10. RIESGOS DE LA INVERSIÓN	10. INVESTMENT RISKS
El Inversionista reconoce los siguientes riesgos:	The Investor acknowledges the following risks:
<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo de mercado: el valor del Inmueble puede variar según condiciones del mercado. • Riesgo de liquidez: las Boxes no son transferibles ni existe mercado secundario. • Riesgo cambiario: pagos en MXN o crypto están sujetos a variaciones cambiarias. • Riesgo de venta: no se garantiza la venta dentro del plazo ni en el rango estimado. • Riesgo regulatorio: cambios legales podrían afectar la estructura o rendimientos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Market risk: the Property value may vary based on market conditions. • Liquidity risk: Boxes are non-transferable and no secondary market exists. • Exchange rate risk: payments in MXN or crypto are subject to exchange fluctuations. • Sale risk: there is no guarantee of sale within the period or at the estimated range. • Regulatory risk: legal changes could affect the structure or returns.
La participación en Whitebox Boxes no está cubierta por ningún fondo de protección al inversionista, salvo por el Rendimiento Garantizado de la Sección 7.	Participation in Whitebox Boxes is not covered by any investor protection fund, except for the Guaranteed Return under Section 7.

11. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES	11. PERSONAL DATA PROTECTION
WHITEBOXREALESTATE tratará los datos del Inversionista conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP). Los datos se usarán	WHITEBOXREALESTATE will process the Investor's data in accordance with the Federal Law on Protection of Personal Data Held by Private Parties (LFPDPPP). Data will be used

<p>exclusivamente para la administración del producto y el cumplimiento legal. El Aviso de Privacidad integral se entrega al suscribir el Contrato.</p>	<p>exclusively for product administration and legal compliance. The full Privacy Notice will be provided upon Agreement execution.</p>
---	--

<p>12. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN</p>	<p>12. GOVERNING LAW AND JURISDICTION</p>
<p>Los presentes Términos y el Contrato se rigen por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales del Estado de Quintana Roo, México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.</p>	<p>These Terms and the Agreement are governed by the laws of the United Mexican States. The parties submit to the jurisdiction of the courts of the State of Quintana Roo, Mexico, waiving any other jurisdiction that may apply to them.</p>

<p>13. DISPOSICIONES GENERALES</p>	<p>13. GENERAL PROVISIONS</p>
<p>13.1 Modificaciones</p>	<p>13.1 Amendments</p>
<p>WHITEBOXREALESTATE podrá modificar estos Términos con 30 días naturales de aviso previo. Las modificaciones no afectarán Contratos ya suscritos.</p>	<p>WHITEBOXREALESTATE may amend these Terms with 30 calendar days' prior notice. Amendments shall not affect previously executed Agreements.</p>
<p>13.2 Acuerdo Íntegro</p>	<p>13.2 Entire Agreement</p>
<p>Estos Términos y el Contrato constituyen el acuerdo íntegro entre las partes y reemplazan cualquier acuerdo previo sobre el mismo objeto.</p>	<p>These Terms and the Agreement constitute the entire agreement between the parties and supersede any prior understanding or agreement regarding the same subject matter.</p>
<p>13.3 Nulidad Parcial</p>	<p>13.3 Severability</p>
<p>La nulidad de alguna disposición no afecta la validez de las demás.</p>	<p>The invalidity of any provision shall not affect the validity of the remaining provisions.</p>
<p>13.4 Comunicaciones</p>	<p>13.4 Notices</p>
<p>Todas las comunicaciones se realizarán por escrito a los correos electrónicos indicados en el Contrato, siendo válidas con acuse de recibo.</p>	<p>All communications shall be in writing to the email addresses stated in the Agreement, and shall be valid upon acknowledgment of receipt.</p>