

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



Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.



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

**FIDEICOMITENTE y ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO EMISOR**

**POR MEDIO DEL PRESENTE PROSPECTO SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE 5'130,000 (CINCO MILLONES CIENTO TREINTA MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA  
\$513'000,000.00 M. N. (QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la emisión descrita en este Prospecto serán emitidos a través del Fideicomiso 303828 creado al efecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados, entre otros, para realizar inversiones inmobiliarias en los Proyectos. Los rendimientos generados por los Proyectos serán la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y de las distribuciones que se realicen al amparo de los mismos.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA:**

**Tipo de Oferta:** Pública Nacional.

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

**Fideicomitente y Administrador:** Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (en adelante "IGS").

**Clave de Pizarra:** IGSK 11-2.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios:** La Emisión consta de 5'130,000 (cinco millones ciento treinta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

**Denominación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** Pesos, Moneda Nacional.

**Precio de Colocación:** \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

**Monto total de la Oferta:** \$513'000,000.00 M.N. (quinientos trece millones de pesos 00/100 moneda nacional).

**Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen un plazo de vigencia máxima de 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a 10 (diez) años aproximadamente.

**Fecha de Vencimiento:** el 4 de octubre de 2021, es decir, aproximadamente 10 (diez) años a partir de la Fecha de Emisión.

**Acto Constitutivo:** La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectúa por cuenta del Fideicomiso Irrevocable número F/303828 de fecha 29 de septiembre de 2011 celebrado entre IGS, en su carácter de Fideicomitente y Administrador; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común.

**Fideicomisarios:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

**Patrimonio del Fideicomiso 303828:** El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso 303828, (iv) las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (v) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vi) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso 303828, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen Supletorio; y (vii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso 303828 por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores (i) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores tendrán, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, solamente en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones del Fideicomiso.

**Amortización del Valor Nominal:** Las Distribuciones del Fideicomiso que en su caso se realicen deberán aplicarse en primer lugar para realizar amortizaciones parciales anticipadas del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el Valor Nominal Ajustado sea igual al 0.1% (cero punto uno por ciento) del Valor Nominal, y en segundo lugar se aplicarán de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

**Amortización Total. Fecha de Amortización Total:** El Administrador deberá notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que (i) se haya efectuado la última Desinversión, o (ii) todos los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos hayan sido declarados como Proyecto en Pérdida, a efecto de que antes de la Fecha de Vencimiento el Fiduciario aplique cualesquiera cantidades restantes en las Cuentas del Fideicomiso para la amortización total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

**Terminación Anticipada:** En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución y el mismo no sea subsanado conforme a lo previsto en el Fideicomiso 303828, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común, con copia al Fideicomitente, a fin de que se convoque inmediatamente a una Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión hasta que se nombre un nuevo administrador. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir al Fiduciario para que proceda a la realización de un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha Asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

**Lugar y forma de pago:** Las cantidades adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

**Fuente de Distribuciones y de Pago, Ausencia de Recurso:** Las Distribuciones del Fideicomiso y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizarán exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario.

En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Administrador, del Fideicomitente, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualesquiera de sus Personas Relacionadas, de realizar dichos pagos y Distribuciones del Fideicomiso con patrimonio propio.

**Representante Común:** The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Mecanismo de Oferta:** La colocación de los certificados se llevará a cabo mediante construcción de libro y asignación discrecional.

**Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:** 29 de septiembre de 2011.

**Fecha de Cierre de Libro:** 30 de septiembre de 2011.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:** 3 de octubre de 2011.

**Fecha de Emisión:** 4 de octubre de 2011.

**Fecha de Registro en la BMV:** 4 de octubre de 2011.

**Fecha de Liquidación:** 4 de octubre de 2011.

**Recursos netos que obtendrá el emisor:** Aproximadamente \$496'060,094.42 M.N. (cuatrocientos noventa y seis millones sesenta mil noventa y cuatro Pesos 42/100 Moneda Nacional).

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y personas morales cuyo régimen de inversión lo permita.

**Intermediario Colocador:** ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.

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

**Régimen fiscal:** Considerando que el Fideicomiso 303828 es un fideicomiso de administración que no realizará actividades empresariales, existen elementos razonables y suficientes para sostener que éste deberá recibir el tratamiento fiscal de una figura transparente para fines fiscales. Bajo esta premisa, las consecuencias fiscales en materia de ISR, IETU e IVA aplicables a los rendimientos, rentas y ventas de inmuebles, dividendos, así como a las ganancias por venta de acciones o de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que los Tenedores, la Sociedad Controladora, así como las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto que, en su caso, sean constituidos para llevar a cabo las Inversiones, se deberán reconocer como si la Sociedad Controladora entregara directamente los flujos a los Tenedores, conforme a las disposiciones fiscales que en cada caso resulten aplicables. Dichas consecuencias fiscales se resumen de manera general en el Anexo A "*Régimen Fiscal Aplicable*" de este Prospecto.

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

**OBLIGACIONES DE PAGO:** LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

**RIESGOS DE INVERSIÓN:** NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS RECIBIRÁN CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES AL AMPARO DE LOS MISMOS. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA TRADICIONALES Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE INVERSIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. EL PAGO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS Y EL MONTO DEL MISMO ESTÁ SUJETO A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES EN LOS PROYECTOS CORRESPONDIENTES. ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN “I. INFORMACIÓN GENERAL, I.3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.

LA EMISIÓN ESTÁ DIRIGIDA A PERSONAS FÍSICAS Y MORALES DE NACIONALIDAD MEXICANA Y EXTRANJERA QUE EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE ESTÉN FACULTADOS PARA ADQUIRIRLOS; INCLUYENDO, DE MANERA ENUNCIATIVA, MÁS NO LIMITATIVA A INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES Y CALIFICADOS, QUE NO NECESITEN LIQUIDEZ EN SU INVERSIÓN Y CUENTEN CON LOS MEDIOS SUFICIENTES PARA SATISFACER SUS NECESIDADES Y PROBABLES CONTINGENCIAS ANUALES Y DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN. 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 SIGUIENTE PÁRRAFO. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO, EN ESPECIAL LA INCLUIDA BAJO EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (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 303828, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, Y (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA.

LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE, INCLUYENDO A LAS SOCIEDADES DE PROYECTO Y FIDEICOMISOS DE PROYECTO. SIN EMBARGO, NI

EL FIDUCIARIO, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALICEN.

NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LAS SOCIEDADES DE PROYECTO, LOS FIDEICOMISOS DE PROYECTO O LOS PROPIOS PROYECTOS CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DEL PAGO DE PRINCIPAL O INTERESES.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA QUIEN INVERTIRÁ EN LOS PROYECTOS, A TRAVÉS DE SOCIEDADES DE PROYECTO O FIDEICOMISOS DE PROYECTO, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ SOCIEDADES DE PROYECTO O FIDEICOMISOS DE PROYECTO SE INVERTIRÁ Y CUYA INFORMACIÓN PUEDE ESTAR LIMITADA, INCLUSO, NO AUDITADA Y CON INFORMACIÓN PÚBLICA ESCASA.

EL FIDEICOMISO 303828 ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN EN UN FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR EL PAGO DE COMISIONES, EN SU CASO.

#### INTERMEDIARIO COLOCADOR



#### ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos bajo el No. 0173-1.80-2011-010 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 inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso 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.**

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador, en el sitio de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en el sitio de Internet del Fiduciario en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx).

México, D.F., a 4 de octubre de 2011.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación 153/30851/2011 de fecha 27 de septiembre de 2011.

## ÍNDICE

<b>I. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>9</b>
I.1 Glosario de Términos y Definiciones .....	9
I.2 Resumen Ejecutivo .....	30
I.3 Factores de Riesgo .....	37
I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente .....	51
I.5 Documentos de Carácter Público .....	51
<b>II. LA OFERTA.....</b>	<b>52</b>
II.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES .....	52
II.2. DESTINO DE LOS FONDOS .....	58
II.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....	58
II.4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....	61
II.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN. ....	62
II.6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA .....	67
<b>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>68</b>
III.1. Descripción General .....	68
III.2. Patrimonio del Fideicomiso .....	82
III.2.1. Descripción del Patrimonio del Fideicomiso.....	82
III.2.2. Evolución esperada del Patrimonio del Fideicomiso .....	85
III.2.3. Contratos y Acuerdos. ....	86
III.2.4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales. ....	100
III.3 Estrategia de inversión y plan de negocios.....	100
III.3.1 Estrategia de Inversión .....	100
III.3.2 Co-Inversiones.....	101
III.3.3 Rendimiento Esperado .....	104
III.3.4 Tierra para Vivienda .....	104
III.3.5 Industrial .....	105
III.3.6 Comercial.....	105
III.3.7 Riesgos y características de las inversiones.....	105
III.3.8 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones .....	105
III.4 Políticas Generales de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores. ....	106
III.5 Valuación. ....	108
III.6 Fideicomitente. ....	109
III.7 Deudores relevantes respecto de la Emisión.....	109
III.8 Administradores u operadores. ....	109
III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador.....	109
III.10. Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores .....	110
<b>IV. INVIRTIENDO EN DESARROLLOS DE TIERRA PARA VIVIENDA, COMERCIALES E INDUSTRIALES EN MÉXICO.....</b>	<b>110</b>
IV.1 Condiciones de Mercado .....	110
IV.2 La creciente demanda de Vivienda en México y el déficit existente. ....	112
IV.3 La Oferta de Espacio Industrial en México .....	112
IV.4 Impulso de la Demanda de Proyectos .....	113
IV.5 Competencia .....	114
IV.6 Conclusión .....	114
IV.7 IGS MÉXICO.....	115
IV.7.1 Experiencia en Inversiones Inmobiliarias en México .....	115
IV.7.2 Estructura Organizacional Eficiente .....	116
IV.7.3 Equipo Humano con Experiencia.....	117
IV.7.4 El Modelo de Negocio .....	124
IV.7.5. Comité de Inversión .....	125
IV.7.6 Proceso de Administración de Inversiones .....	125
IV.7.7 Filosofía de Inversión .....	126
IV.7.8 Proceso de Toma de Decisiones de Inversión.....	126

IV.7.9 Origenación de Oportunidades de Inversión.....	127
IV.7.10 Auditoría de Compra ( <i>Due Diligence</i> ) .....	127
IV.7.11 Administración de Activos .....	128
IV.7.12 Estrategias de Desinversión.....	129
<b>V. FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR .....</b>	<b>131</b>
V.1 Historia y Desarrollo de IGS. ....	131
V.2 Descripción del Negocio. ....	131
V.2.1 Actividad Principal .....	132
V.2.2 Canales de Distribución .....	132
V.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	132
V.2.4 Principales clientes.....	132
V.2.5 Legislación aplicables y situación tributaria .....	132
V.2.6 Recursos humanos .....	132
V.2.7 Desempeño Ambiental.....	132
V.2.8 Información del mercado.....	133
V.2.9 Estructura corporativa .....	133
V.2.10 Descripción de los principales activos .....	133
V.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	133
V.2.12 Acciones representativas del capital social.....	133
V.2.13 Dividendos.....	134
V.3. Administradores y socios. ....	134
V.4. Estatutos sociales y otros convenios. ....	134
V.5. Auditores externos. ....	135
V.6. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	135
<b>VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE EL FIDEICOMITENTE.....</b>	<b>136</b>
VI.1 Información financiera seleccionada.....	136
VI.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente.....	136
<b>VII. PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>137</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>142</b>
Anexo A: Régimen Fiscal Aplicable .....	143
Anexo B: Opinión Legal.....	150
Anexo C: Título .....	151
Anexo D: Contrato de Fideicomiso.....	152
Anexo E: Contrato de Administración .....	153
Anexo F: Formato de manifestación del consentimiento .....	154
Anexo G: Reporte BCG .....	155

Los anexos que se adjuntan al presente Prospecto forman parte integral del mismo.

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por IGS, el Fiduciario ni por el Intermediario Colocador.**



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural y que se presentan en la siguiente lista.

<b>“Acciones”</b>	significa, las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales tendrán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Acciones Adicionales Sociedad Controladora”</b>	significa, cualesquiera Acciones que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sea titular como consecuencia de: (i) aumento del capital de la Sociedad Controladora por cualquier motivo; (ii) división ( <i>split</i> ) de las Acciones Sociedad Controladora; (iii) reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o (iv) cualquier otra circunstancia prevista en el Fideicomiso 303828 y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.
<b>“Acciones Sociedad Controladora”</b>	significan, conjuntamente, las Acciones y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.
<b>“Accionistas de la Sociedad Controladora”</b>	significa, cada uno de (i) el Fiduciario; (ii) el Fideicomiso 304441, e (ii) IGS.
<b>“Administrador”</b>	significa, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
<b>“Aportación Inicial”</b>	significa, la cantidad que aportará el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso 303828.
<b>“Aportaciones de IGS”</b>	significa, las aportaciones de recursos que IGS, directamente o a través de sociedades afiliadas, realizará a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto, según lo determine el Administrador.
<b>“Aportaciones del Fideicomiso”</b>	significa, las aportaciones realizadas por el Fideicomiso 303828 para la suscripción y pago de Acciones Sociedad Controladora, incluyendo los recursos necesarios para el pago de la Comisión Anual del Administrador y los Gastos de Inversión que corresponda aportar al Fideicomiso 303828 para cada Proyecto.
<b>“Asamblea de Tenedores”</b>	significa, la reunión de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>“Auditor Externo”</b>	significa, Deloitte (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.).

<b>“BMV” o “Bolsa”</b>	significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>“Cambio de Control”</b>	significa, (i) la transmisión de la tenencia de más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho de voto del Administrador; (ii) la pérdida del derecho contractual o de cualquier otra naturaleza de designar a la mayoría de los miembros del órgano de administración del Administrador; o (iii) la pérdida del derecho de dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas del Administrador, ya sea a través de la propiedad de acciones emitidas por la misma, por contrato o de cualquier otra forma.
<b>“Certificados” o “Certificados Bursátiles” o “Certificados Bursátiles Fiduciaros”</b>	significa, los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
<b>“Circular Única” o “Circular de Emisoras”</b>	significa, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, tal y como las mismas han sido modificadas a la fecha.
<b>“CNBV”</b>	significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>“Colocación”</b>	significa, la venta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciaros, a través de la BMV, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en la respectiva Instrucción de Emisión.
<b>“Comisión Anual del Administrador”</b>	significa, una comisión anual pagadera al Administrador por sus servicios bajo el Contrato de Administración, misma que durante el Período de Inversión será equivalente al 2% (dos por ciento) sobre el Monto Total de la Emisión. Posteriormente, dicha comisión anual será equivalente al 2% (dos por ciento) sobre los montos efectivamente invertidos en los Proyectos menos las Desinversiones realizadas.
<b>“Comité de Inversiones”</b>	significa, el comité de inversiones del Administrador integrado por cuatro miembros, mismo que estará integrado inicialmente por los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Francisco Javier Ruiz Galindo Terrazas y Rodrigo Arrieta Baqué.
<b>“Comité Técnico”</b>	significa, el Comité Técnico del Fideicomiso 303828 integrado de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

<b>“Consortio”</b>	significa, el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.
<b>“Contrato de Administración”</b>	significa, el contrato de administración que celebrarán la Sociedad Controladora, el Administrador y el Fiduciario, con la comparecencia del Equipo Ejecutivo del Administrador, con el objeto de establecer los derechos y obligaciones que tendrá el Administrador en relación con las Inversiones y la realización de los Proyectos en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Contrato de Coinversión”</b>	significa el contrato de coinversión celebrado en esta misma fecha entre el Fiduciario 303828, el Fideicomiso 304441 y el Administrador, en el cual se establecen los términos bajo los cuales el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 realizarán coinversiones en las Sociedades de Proyecto y/o en los Fideicomisos de Proyecto.
<b>“Contrato de Colocación”</b>	significa, el contrato de colocación que el Fiduciario celebre con IGS y el Intermediario Colocador correspondiente a la Emisión, conforme al cual el Intermediario Colocador trabajará bajo la modalidad de “mejores esfuerzos” para colocar los Certificados Bursátiles.
<b>“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso 303828”</b>	significa, el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número F/303828 de fecha 29 de septiembre de 2011, celebrado entre IGS, en su carácter de fideicomitente y administrador, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, celebrado con el fin principal de emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>“Control”</b>	significa, la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral.</li> <li>b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral.</li> <li>c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.</li> </ul>

## “Criterios de Inversión”

significa, las limitantes de inversión a las que se sujetarán las Inversiones, calculadas respecto del Monto Total Invertible conforme a lo siguiente:

### (a) Características de los Proyectos:

#### Proyectos de tierra para vivienda:

- Inversiones podrán realizarse únicamente en Proyectos de tierra para vivienda de interés social que sean elegibles para financiamiento hipotecario para los compradores por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE o SHF.

- Los desarrolladores seleccionados por el Administrador para cada Proyecto deberán cumplir con los siguientes criterios: (a) demostrar solvencia financiera a satisfacción del Administrador; (b) no tener antecedentes negativos en el buró de crédito; (c) contar con un historial exitoso de desarrollo y conclusión de proyectos en la plaza y segmento de vivienda donde el Proyecto vaya a desarrollarse; y (d) realizar las aportaciones en efectivo o en especie en los montos y condiciones determinados por el Administrador.

- Cada Proyecto estará sujeto a la obtención por parte del desarrollador respectivo de un financiamiento puente para la construcción del mismo, equivalente a por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) del monto de ventas del Proyecto, y estará denominado en Pesos o unidades de inversión.

- El terreno deberá contar con seguro de título de propiedad, uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.

- El Proyecto deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de cuando menos 22% (veintidós por ciento) en Pesos después de impuestos.

#### Proyectos industriales:

- Las inversiones deberán realizarse para el desarrollo o adquisición de edificios y construcciones industriales.

- Deberán estar localizados en centros de manufactura con la ubicación geográfica que permita tener acceso a mano de obra calificada, la infraestructura necesaria y ventajas logísticas para el Proyecto.

- En el caso de desarrollo de un Proyecto, deberá contarse con arrendamientos de largo plazo negociados y firmados con anticipación con arrendatarios que acrediten solvencia económica suficiente a satisfacción del Administrador.

- El terreno deberá contar con un seguro de título de propiedad, uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.
- En el caso de adquisición de un Proyecto, éste deberá contar con arrendamientos de largo plazo con un historial de pago sin incumplimientos por parte de los arrendatarios existentes.
- La inversión en el desarrollo de naves industriales especulativas estará sujeta a la aprobación del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).
- El Proyecto deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de cuando menos 18% (dieciocho por ciento) en Pesos después de impuestos.

Proyectos comerciales:

- Se buscarán principalmente inversiones en centros comerciales existentes y el desarrollo de nuevos centros comerciales con arrendatarios ancla negociados con anticipación, y con las siguientes características:

Centros comerciales dirigidos al consumo masivo o al comercio de conveniencia.

- Localizados en mercados desarrollados o en desarrollo dentro de los sectores económicos C y D.
- El Proyecto deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de cuando menos 20% (veinte por ciento) en Pesos después de impuestos.
- El terreno deberá contar con seguro de título de propiedad, uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.
- En el caso de adquisición de un Proyecto, éste deberá tener una tasa de ocupación alta y con un historial de pago sin incumplimientos por parte de los arrendatarios existentes.
- En el caso de desarrollo de un Proyecto, deberá contarse con arrendamientos de largo plazo negociados y firmados con anticipación con arrendatarios ancla líderes en ventas masivas.
- En el caso del sector de comercio de conveniencia, deberá contarse con un contrato de compraventa negociado y firmado con anticipación para los locales respectivos.

(b) Límites de concentración en Proyectos:

En ningún caso la inversión total por parte del Fideicomiso

303828 en un Proyecto, Sociedad de Proyecto o Fideicomiso de Proyecto excederá del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, excepto:

(i) Temporalmente y mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando se anticipe la obtención de financiamiento para el Proyecto, del cual deberá haberse obtenido un compromiso de financiamiento por parte de un tercero previo a la inversión inicial de capital en el Proyecto por parte del Fideicomiso 303828, en el entendido de que la disposición del financiamiento podrá estar sujeta a ciertas condiciones, tales como la finalización de la construcción; o

(ii) Previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; o

(iii) Durante el Período de Desinversión.

(c) Diversificación por sector:

i) Hasta el 60% (sesenta por ciento) del Monto Total Invertible podrá ser destinado para Proyectos de tierra para vivienda;

ii) Hasta el 50% (cincuenta por ciento) del Monto Total Invertible podrá ser destinado para Proyectos industriales; y

iii) Hasta el 10% (diez por ciento) del Monto Total Invertible podrá ser destinado para Proyectos comerciales.

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario periódicamente con respecto del cumplimiento de los Criterios de Inversión, en el entendido que las limitantes anteriores, incluyendo los porcentajes de diversificación por sector que se mencionan arriba, podrán ser modificados a propuesta del Administrador mediante aprobación del Comité Técnico con el voto de la mayoría de sus miembros que no sean designados por el Fideicomitente.

**“Cuenta de Distribuciones”**

significa, la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso 303828 para los siguientes fines:

(i) recibir o depositar, en cualquier Día Hábil, los Rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas;

(ii) durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario de manera trimestral distribuirá a los Tenedores los Rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas;

(iii) recibir o depositar, en cualquier Día Hábil, las Distribuciones de la Sociedad Controladora y, en su caso, el Efectivo Excedente;

- (iv) recibir o depositar el Monto Total Invertible que no se hubiere utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso, concluido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión; y
- (v) previa restitución de la Cuenta de Reserva para Gastos, en su caso, realizar el pago de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores con el Efectivo Distribuible, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

**“Cuenta de Inversiones”**

significa, la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, para los siguientes fines:

- (i) recibir o depositar durante el Período de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Período de Inversión, los Montos Invertibles por Proyecto para realizar las Aportaciones del Fideicomiso al capital de la Sociedad Controladora, incluyendo la Comisión Anual del Administrador y los Gastos de Inversión que corresponda aportar al Fideicomiso 303828, conforme se lo instruya el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos;
- (ii) las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas para gastos mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos;
- (iii) En caso de que se mantengan recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, éstos deberán invertirse en Inversiones Permitidas o conforme al Régimen de Inversión Supletorio, hasta en tanto dichos recursos sean utilizados como Aportaciones del Fideicomiso; los Rendimientos que resulten de los recursos depositados en la Cuenta de Inversión deberán ser utilizados para realizar Aportaciones del Fideicomiso; y
- (iv) los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones podrán ser utilizados exclusivamente para (a) realizar Aportaciones del Fideicomiso, incluyendo en todo caso los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Inversión relacionados con cada Proyecto y la Comisión Anual de Administrador, y (b) para restituir la Reserva para Gastos cuando sea necesario, conforme a lo previsto en la Cláusula 10.1.2 del Contrato de Fideicomiso. El Monto Total Invertible que no se hubiere utilizado conforme a lo anterior concluido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, será transferido a la Cuenta de Distribuciones.

**“Cuenta de Reserva para Gastos”**

significa, la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, en la que deberá:

- (i) transferir de la Cuenta General la Reserva para Gastos; y
- (ii) reconstituir o completar una reserva en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones por escrito del Administrador, en el entendido que con anterioridad al término del Periodo de Inversión, la Reserva para Gastos deberá de contar, por lo menos, con el Monto Mínimo de Reserva.

**“Cuenta General”**

significa, la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso 303828 para los siguientes fines:

- (i) en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, recibir la Aportación Inicial de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) en la Fecha de Emisión, recibir o depositar el Monto Total de la Emisión;
- (iii) con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya el Administrador, los Gastos de Emisión y Colocación;
- (iv) con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias necesarias a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos; y
- (v) recibir o depositar todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o con cualquier Documento de la Operación.

Aquellas cantidades que se mantengan en la Cuenta General o en la Cuenta de Reserva para Gastos se invertirán en Inversiones Permitidas o conforme al Régimen de Inversión Supletorio, hasta en tanto dichos recursos sean transferidos a la Cuenta de Inversiones para su utilización en los términos del Contrato de Fideicomiso. Los Rendimientos que resulten de las Inversiones Permitidas efectuadas con los recursos que se encuentren en la Cuenta General y en la Cuenta de Reserva para Gastos, se distribuirán trimestralmente a los Tenedores conforme a la Cláusula 10.1.4 del Contrato de Fideicomiso.

**“Cuentas del Fideicomiso”**

significa, en forma conjunta, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Reserva para Gastos y la Cuenta General.



<b>“CUFIN”</b>	significa, la cuenta de utilidad fiscal neta.
<b>“Desinversión”</b>	significa, el proceso de enajenación de cada uno de los Proyectos, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Día Hábil”</b>	significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<b>“Distribuciones de la Sociedad Controladora”</b>	significa, las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, amortización de acciones, pago de dividendos o por cualesquiera otros medios de distribución.
<b>“Distribuciones de los Proyectos”</b>	significa, las cantidades que las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto distribuirán de tiempo en tiempo a la Sociedad Controladora, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, amortización de acciones, pago de dividendos o por cualquier otro medio de distribución.
<b>“Distribuciones del Fideicomiso”</b>	significa, las cantidades que el Fiduciario deberá distribuir a prorrata entre todos los Tenedores e IGS conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Documentos de la Operación”</b>	significa, el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Contrato de Administración y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en virtud de los documentos que aquí se mencionan.
<b>“Efectivo”</b>	significa, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.
<b>“Efectivo Distribuible”</b>	significa, respecto de cada Fecha de Cálculo, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones para realizar las Distribuciones del Fideicomiso.
<b>“Efectivo Excedente”</b>	significa, la suma de los siguientes conceptos una vez que el Periodo de Inversión haya concluido y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión: (i) el saldo del Monto Total Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, (ii) las Aportaciones del Fideicomiso que no hubieren sido destinadas a Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto por parte de la Sociedad Controladora, y (iii) los recursos aportados a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto que no se hubieren destinado a Inversiones, distintos de los aportados por Fondos Globales de Bienes Raíces o por Fondos Paralelos.
<b>“Emisión”</b>	significa, la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones

legales aplicables.

<b>“EMISNET”</b>	significa, el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.
<b>“Emisor”</b>	significa, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando en su calidad de Fiduciario bajo el Fideicomiso 303828.
<b>“Equipo Ejecutivo del Administrador”</b>	significa, conjuntamente, los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Francisco Javier Ruiz Galindo Terrazas y Rodrigo Arrieta Baqué.
<b>“Evento de Sustitución”</b>	<p>significa,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;</li><li>b) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso 303828 o en el Contrato de Administración;</li><li>c) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, incumpla con sus obligaciones contempladas en el Fideicomiso 303828 o en el Contrato de Administración;</li><li>d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;</li><li>e) que ocurra un Cambio de Control del Administrador;</li><li>f) que cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no se dedique a administrar el Patrimonio del Fideicomiso como su actividad principal, salvo por las actividades de administración que realicen en relación con un Fondo Paralelo o el Fideicomiso 304441;</li><li>g) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia, directa o indirectamente, con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto, con excepción de cualquier Fondo Paralelo o el Fideicomiso 304441;</li><li>h) que cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fuera removido o dejare dicho cargo y no sea sustituido por alguna persona aceptable para la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que este Evento de Sustitución no se actualizará mientras permanezcan en funciones cuando menos dos de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador;</li></ul>

i) que cualquiera de los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas o Winston Lachlan Elting Laabs dejen de ser parte del Equipo Ejecutivo del Administrador durante el Periodo de Inversión hasta el momento en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Total Invertible haya sido invertido o comprometido;

Lo previsto en el presente inciso no se considerará un Evento de Sustitución cuando el señor Antonio Ruiz Galindo Terrazas o el señor Winston Lachlan Elting Laabs dejen de ser parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por fallecimiento o incapacidad por accidente, en cuyo caso, el Administrador tendrá derecho a sustituir al integrante que haga falta sujeto a la aprobación del Comité Técnico (mediante el voto favorable del 80% de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

j) que IGS incumpla con su obligación de realizar las Aportaciones de IGS, o de mantenerlas, por el monto y en los términos establecidos en el Fideicomiso 303828.

En los casos previstos en los incisos e), f), g), e, i) anteriores, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en la que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

En el caso previsto en el inciso c) anterior, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir de la fecha en la que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

En los casos previstos en los incisos d) y h) anteriores, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en la que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

**“Extensión del Periodo de Inversión”**

significa, una prórroga al Periodo de Inversión de hasta por un año adicional autorizada por el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) a solicitud del Administrador.

**“Fecha de Amortización Total”**

significa, la fecha en que el Fiduciario aplique cualesquiera cantidades restantes en las Cuentas del Fideicomiso para la amortización total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles antes de la Fecha de Vencimiento, en caso de que el Administrador notifique al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que (i) se haya efectuado la última Desinversión, o (ii) todos los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos hayan sido declarados como Proyecto en Pérdida.

<b>“Fecha de Aportación”</b>	significa, las fechas en que se realizarán las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones de IGS que sean determinadas por el Administrador y conforme hubiere sido aprobado al efecto por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos.
<b>“Fecha de Cálculo”</b>	significa, el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fecha de Cierre” o “Fecha de Emisión”</b>	significa, la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.
<b>“Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora”</b>	significa, la fecha en que los Accionistas de la Sociedad Controladora acuerden y paguen las Distribuciones de la Sociedad Controladora a sus accionistas.
<b>“Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso”</b>	significa, la fecha en que el Fiduciario pague a los Tenedores el Efectivo Distribuible o los Rendimientos. Para dichos efectos, el Fiduciario notificará al Representante Común, quien será el obligado en informar a través de EMISNET y al Indeval, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre la fecha de pago, el monto total a distribuir y el monto a distribuir por Certificado Bursátil.
<b>“Fecha de Vencimiento”</b>	significa, el 4 de octubre de 2021, es decir 10 (diez) años a partir de la Fecha de Emisión, sin perjuicio de que las obligaciones conforme al Fideicomiso 303828 puedan ser terminadas anticipadamente de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fideicomiso 303828”</b>	Significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número F/303828 de fecha 29 de septiembre de 2011, celebrado entre IGS, en su carácter de fideicomitente y administrador, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, el cual coinvertirá con el Fideicomiso 304441 en las Sociedades de Proyecto y/o los Fideicomiso de Proyecto conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.
<b>“Fideicomiso 304441”</b>	Significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número F/304441 de fecha 29 de septiembre de 2011, celebrado entre IGS, en su carácter de fideicomitente y administrador, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, el cual coinvertirá con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto y/o los Fideicomiso de Proyecto conforme

a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

<b>“Fideicomisarios ”</b>	significan, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.
<b>“Fideicomisos de Proyecto”</b>	significa, los contratos de fideicomiso que, durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, se celebren para la realización de cada Proyecto, en los cuales la Sociedad Controladora invertirá el Monto Invertible por Proyecto de acuerdo con las instrucciones del Administrador.
<b>“Fideicomitente”</b>	significa, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
<b>“Fiduciario”</b>	significa, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
<b>“Fines del Fideicomiso”</b>	significa, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fondos Globales de Bienes Raíces”</b>	significa, aquellas personas morales, fideicomisos o cualquier otro tipo de vehículo de inversión que podrán invertir en los Proyectos en los mismos términos y condiciones que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, a través de la aportación de capital en las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fondo Paralelo”</b>	significa, aquel vehículo de inversión que el Fideicomitente o alguna de sus afiliadas podrá constituir, levantar o participar en y cuya finalidad sea invertir conjuntamente con el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 en los Proyectos de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fondos Actuales”</b>	significa el fondo denominado <i>Mexico Real Estate Investments L.P.</i> y el fondo denominado <i>FICA Logistics</i> , ambos administrados actualmente por el Administrador.
<b>“FOVISSSTE”</b>	significa, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
<b>“Gastos de Asesoría Independiente”</b>	significa, todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico, requieran para el mejor cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la inversión en las Acciones Sociedad Controladora, los cuales deberán ser pagados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales.
<b>“Gastos de Emisión y Colocación”</b>	significan, los honorarios, comisiones, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios y que pagará el

Fiduciario con cargo a la Cuenta General, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) los honorarios, comisiones y gastos del Intermediario Colocador de acuerdo con el Contrato de Colocación; (ii) los honorarios pagaderos al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos en relación con la Emisión; (iii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos a la CNBV y los pagos que se deban realizar a la BMV y al Indeval, (iv) los honorarios pagaderos a los asesores externos legales, fiscales y de negocios, y (v) la impresión de prospectos de colocación y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con lo anterior.

**“Gastos de Inversión”** significa, las erogaciones incurridas en la evaluación e implementación de las inversiones en Proyectos que correspondan al Fideicomiso 303828, en el entendido de que los Gastos de Inversión en ningún caso deberán incluir aquellos gastos directamente relacionados con el mantenimiento del Fideicomiso 303828.

**“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”** significa, todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión, con las excepciones que en su caso se prevean en el Fideicomiso 303828, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, (i) los honorarios del Fiduciario y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (ii) los honorarios del Representante Común; (iii) los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación relacionada; (iv) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación o renuncia a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; (v) los honorarios y costos incurridos en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; y (vi) cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos y del Valuador Independiente, mismos que el Fiduciario pagará con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos. Lo anterior en el entendido de que los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso en ningún caso deberán incluir aquellos gastos directamente atribuibles a la realización de las Inversiones o los Proyectos en que se realicen las mismas.

**“Gastos del Fideicomiso”** significan, conjuntamente, los Gastos de Asesoría Independiente, los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

**“Grupo Empresarial”** significa, el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el Control de dichas

	personas morales.
<b>“IETU”</b>	significa, el impuesto empresarial a tasa única.
<b>“IGS”</b>	significa, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
<b>“IGS México”</b>	significa, Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V. y sus sociedades afiliadas.
<b>“Indeval”</b>	significa, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>“INFONAVIT”</b>	significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
<b>“Instituciones de Crédito”</b>	significa, una sociedad anónima constituida conforme a las leyes mexicanas con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con reconocida experiencia.
<b>“Instrucción de Emisión”</b>	significa, la instrucción que emita el Comité Técnico a fin de que el Fiduciario lleve a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual deberá ser entregada al Fiduciario (con copia al Representante Común) por el Comité Técnico a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión.
<b>“Intermediario Colocador”</b>	significa, ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.
<b>“Inversión Total en el Proyecto”</b>	significa, los montos totales que se requieran invertir en determinado Proyecto.
<b>“Inversiones”</b>	significa, las inversiones que sean realizadas para la ejecución de los Proyectos en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“ISR”</b>	significa, el impuesto sobre la renta.
<b>“IVA”</b>	significa, el impuesto al valor agregado.
<b>“LGTOC”</b>	significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>“LIC”</b>	significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>“LMV”</b>	significa, Ley del Mercado de Valores.
<b>“México”</b>	significa, los Estados Unidos Mexicanos.
<b>“Miembros Independientes”</b>	significa, aquella Persona que cumpla con los requisitos de los Artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, tanto en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso 303828 como de Administrador, así como de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto. Por

consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en ninguno de los siguientes supuestos:

(a) los auditores externos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora o de alguna de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, que hubieren desempeñado dicho cargo durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento;

(b) los directivos o empleados relevantes del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora, de las Sociedades de Proyecto, de los Fideicomisos de Proyecto o de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, así como los comisarios, en su caso, de estas últimas, en el entendido que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(c) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando, según dicho término se define en la LMV, en el Fideicomitente, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto, los Fideicomisos de Proyecto o en alguna de las personas morales del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan;

(d) los accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el Control del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora, de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto;

(e) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora, de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto.

Un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas del Fideicomitente, de la Sociedad Controladora, de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de nombramiento. Asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos del Fideicomitente, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, o de su contraparte; o

(f) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (b) a (e) anteriores.



<b>“Monto Invertible por Proyecto”</b>	significa, los montos aprobados para inversión por parte del Fideicomiso 303828 en cada Proyecto de acuerdo con los Niveles de Autorización de Proyectos, en los términos del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Monto Mínimo de Reserva”</b>	significa, los recursos suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>“Monto Total de la Emisión”</b>	significa, el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>“Monto Total Invertible”</b>	significa, el Monto Total de la Emisión menos los Gastos del Fideicomiso, en adición a los Rendimientos generados por Inversiones Permitidas de los recursos depositados en la Cuenta de Inversión.
<b>“NIF”</b>	significa, las Normas de Información Financiera (anteriormente conocidas como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México).
<b>“Niveles de Autorización de Proyectos”</b>	<p>significan, los rangos de porcentajes del Patrimonio del Fideicomiso de los cuales dependerá la persona u órgano que tomará las decisiones para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, conforme a lo siguiente:</p> <p>Las Aportaciones del Fideicomiso deberán autorizarse por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones del Administrador le presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.</p>
<b>“Patrimonio del Fideicomiso”</b>	significa, (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso 303828, (iv) las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (v) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vi) los valores en los

que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso 303828, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen Supletorio; y (vii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso 303828 por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

**“Periodo de Desinversión”**

significa, el periodo que iniciará una vez concluido el Periodo de Inversión, durante el cual cada una de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto deberán comenzar la Desinversión. El Periodo de Desinversión será de 4 (años) a partir de la conclusión del Periodo de Inversión y de la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, pudiendo prorrogarse hasta por 1 (un) año adicional si así lo autoriza la Asamblea de Tenedores a solicitud del Administrador.

**“Período de Inversión”**

significa, el periodo que el Fideicomiso 303828 tendrá para invertir la totalidad del Monto Total Invertible, mismo que será de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Cierre.

**“Persona”**

significa, cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa, o una persona física o moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, autoridad gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

**“Personas Relacionadas”**

significa, con respecto a cualquier Persona, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

a) las personas que Controlen o tengan influencia significativa en dicha Persona o en una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio a que dicha Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho Grupo Empresarial o Consorcio.

b) las personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre dicha Persona o sobre una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio a que pertenezca dicha Persona.

c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos a) y b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios.

d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca dicha Persona.

e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan Control o

	influencia significativa en términos de lo establecido en la LMV.
<b>“Peso”, “Pesos” o “\$”</b>	significa, la Moneda de curso legal en México.
<b>“Premio”</b>	significa la porción de las Distribuciones del Fideicomiso que corresponde a IGS conforme a la Cláusula 12.2 del Fideicomiso 303828.
<b>“Prospecto”</b>	significa, el presente Prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus anexos.
<b>“Proyectos”</b>	significa, los proyectos a los que se destinará el Patrimonio del Fideicomiso, consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social; y</li> <li>(ii) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales.</li> </ul>
<b>“Proyecto en Pérdida”</b>	significa, aquel Proyecto que de conformidad con las NIF haya sido registrado como pérdida en los estados financieros del Fideicomiso 303828 o sea declarado como tal por el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).
<b>“Régimen de Inversión” o “Inversiones Permitidas”</b>	significa, los lineamientos de inversión que observará el Fiduciario hasta en tanto no sea notificado por el Administrador sobre la disposición de fondos para la realización de las Inversiones, conforme a los cuales invertirá las cantidades líquidas que se encuentren en el Fideicomiso 303828 en los términos que le sean informados por escrito por el Administrador; <u>en el entendido</u> que deberá invertirse exclusivamente en instrumentos con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal, con vencimiento menor o igual a 1 (un) año, inscritos en el RNV;</li> <li>(ii) Acciones de sociedades de inversión o “trackers” sobre instrumentos de deuda de corto plazo emitidos por el Gobierno Federal, atendiendo a la liquidez que el Fideicomiso 303828 requiera; ó</li> <li>(iii) Inversiones a través de reportos celebrados con instrumentos de deuda emitidos por el Gobierno Federal, con contrapartes que cuenten con calificación de crédito “AAA” en la escala nacional, o su equivalente, otorgada por al menos 2 (dos) de las agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.</li> </ul>
<b>“Régimen de Inversión Supletorio”</b>	significa, los lineamientos de inversión que seguirá el Fiduciario en caso de que el Administrador no le notifique el Régimen de Inversión correspondiente, debiendo invertir dichas cantidades en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el gobierno

	<p>federal, en directo o mediante la celebración de reportos con plazos de liquidez necesaria para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En el caso de reportos, la contraparte con la que se realice la operación de reporto, deberá contar con una calificación de “AAA” en la escala nacional, o su equivalente, otorgada por al menos 2 (dos) de las agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.</p>
<b>“Reglamento Interior de la BMV”</b>	<p>significa, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo.</p>
<b>“Remanente del Patrimonio del Fideicomiso”</b>	<p>significa, el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso.</p>
<b>“Rendimientos”</b>	<p>significa, los intereses e ingresos netos derivados de las Inversiones Permitidas depositadas o adquiridas con recursos integrantes de las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los intereses generados por las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.</p>
<b>“Reporte de Distribuciones”</b>	<p>significa, el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.</p>
<b>“Representante Común”</b>	<p>significa, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.</p>
<b>“Reserva para Gastos”</b>	<p>significa, la cantidad para pagar los Gastos del Fideicomiso, equivalente a 0.5% (punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.</p>
<b>“Retorno Preferente”</b>	<p>significa, un rendimiento anual compuesto del 12% (doce por ciento) sobre la cantidad equivalente a las Aportaciones del Fideicomiso más la totalidad de los Gastos del Fideicomiso que hayan sido erogados por el Fideicomiso 303828.</p> <p>El Retorno Preferente se calculará desde la Fecha de Aportación respectiva y para dicho cálculo no se tomará en cuenta el monto de la Reserva para Gastos.</p>
<b>“RNV”</b>	<p>significa, el Registro Nacional de Valores de la CNBV.</p>
<b>“S.A.P.I.”</b>	<p>significa, Sociedad Anónima Promotora de Inversión.</p>
<b>“SHF”</b>	<p>significa, la Sociedad Hipotecaria Federal.</p>

<b>“SIEFORES”</b>	significa, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.
<b>“Sociedad Controladora”</b>	significa, Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V.
<b>“Sociedades de Proyecto”</b>	significa, las sociedades mexicanas de propósito específico constituidas por la Sociedad Controladora y por quien ésta designe, que se constituyan durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión para la realización de cada Proyecto, en las cuales la Sociedad Controladora invertirá el Monto Invertible por Proyecto de acuerdo con las instrucciones del Administrador.
<b>“Tenedores”</b>	significan, los titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan por el Fideicomiso 303828, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.
<b>“Términos Más Favorables”</b>	significa, cualquier término que se ofrezca antes (incluyendo, sin limitación, términos relacionados con honorarios, gastos, derecho a recibir información, porcentajes de votación, derechos afines a la destitución del Administrador y las consecuencias de carácter económico que estén relacionadas), en o después de la Fecha de Emisión, a cualquier inversionista en cualquier Fondo Paralelo y que, a discreción comercialmente razonable del Administrador, sea más favorable en cualquier aspecto de importancia que los términos ofrecidos a los Tenedores bajo el Contrato de Fideicomiso, con excepción de aquellos términos establecidos en razón de las particularidades del Contrato de Fideicomiso, de cualquier disposición legal aplicable o de la moneda con base en la cual se realicen los cálculos de las inversiones por los Fondos Paralelos.
<b>“Título”</b>	significa, el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios
<b>“Valor Nominal”</b>	significa, \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil Fiduciario.
<b>“Valor Nominal Ajustado”</b>	significa, el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados menos las amortizaciones anticipadas de dicho Valor Nominal pagadas a los Tenedores hasta (e incluyendo) la fecha en que se realice el cálculo.
<b>“Valuador Independiente”</b>	significa, 414 Capital Inc. o cualquier otra Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

## I.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada “Factores de Riesgo”.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por IGS para que, a través de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, se realicen inversiones inmobiliarias en México, desarrollando proyectos en los sectores de vivienda, industrial y comercial.

### Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V.	Sociedad Controladora
	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.	Fiduciario
 THE BANK OF NEW YORK MELLON	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
	ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero	Intermediario Colocador

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista, los cuales serán emitidos a través del Fideicomiso 303828. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos. Dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir cantidad alguna por concepto de principal o intereses.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios incorporan a favor de los Tenedores el derecho a participar en una parte de los frutos o rendimientos de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora, que a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) en función de su participación en el capital social de cada una de las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no se encuentran garantizados en forma alguna, por lo que no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la estructura bajo la cual serán emitidos tiene como consecuencia el que su comportamiento se encuentre supeditado al desempeño de los Proyectos que realicen las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto.

El Fideicomiso 303828 constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir el Monto Total Invertible en Proyectos.

En paralelo al Fideicomiso 303828, se ha constituido un segundo fideicomiso por las mismas partes, el Fideicomiso 304441, que emitirá a su vez certificados bursátiles fiduciarios con características similares a las de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y que coinvertirá con el Fideicomiso 303828 en los Proyectos. El Fiduciario, IGS y el Fideicomiso 304441 suscribirán y pagarán, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora a efecto que ésta realice, a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, Inversiones destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos consistentes en (i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social; y (ii) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales.

El fondo conformado por el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 es el segundo fondo patrocinado por IGS México. IGS México, con base en su experiencia y análisis de mercado, estima que los Proyectos son una oportunidad de inversión sustentada en los siguientes factores, entre otros (i) una demanda real así como un déficit en la oferta de vivienda de interés social en México; (ii) un mercado industrial maduro y con perspectivas de crecimiento por factores como el TLCAN, la proximidad con el mercado de los Estados Unidos de América, los costos inherentes al transporte de mercancías de países más alejados y la falta de liquidez derivada de la crisis financiera global; (iii) una creciente demanda por los espacios para el comercio de conveniencia en los desarrollos de vivienda, así como el crecimiento de este sector sobre el sector de centros comerciales anclados por empresas de autoservicio. IGS México considera que cuenta con la experiencia, estructura organizacional y los recursos humanos necesarios para desarrollar a nivel nacional los Proyectos, pues ha probado ser una empresa capaz de levantar los fondos para este fin, desinvertirlos exitosamente para lograr la rentabilidad ofrecida a sus inversionistas y en los últimos 5 años ha originado, implementado y administrado inversiones para fondos internacionales que han depositado su confianza en IGS México para llevar a cabo estas tareas y así consolidar su presencia en México. El fondo conformado por el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 se enfocará principalmente en Proyectos privados originados, implementados y administrados por su propia estructura organizacional.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su viabilidad, el Fiduciario contratará a IGS como Administrador del Fideicomiso 303828. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. Una vez que uno o más Proyectos hayan sido aprobados de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso y con las condiciones generales de la Emisión, la Sociedad Controladora constituirá una sociedad o

fideicomiso por cada Proyecto. Para ello, suscribirá y pagará acciones representativas del capital social de cada una de las Sociedades de Proyecto, o bien, celebrará los contratos de fideicomiso respecto de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, en los porcentajes que se describen más adelante. Las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto llevarán a cabo los Proyectos, contratando para ello a IGS o a sus sociedades afiliadas para llevar a cabo funciones de administración y prestación de servicios en general necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

Las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto podrán obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, según lo estime necesario o conveniente el Administrador. En todo caso, cualquier garantía real deberá limitarse a los activos del Proyecto respectivo. Ni el Fiduciario, ni la Sociedad Controladora ni cualquiera de las demás Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto podrán garantizar las obligaciones al amparo de dicho financiamiento.

El Fideicomiso 303828 tendrá prohibido contratar o incurrir en deuda financiera.

Las Aportaciones de IGS en cada Proyecto, mismas que se realizarán con recursos propios, serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión y en el Contrato de Fideicomiso, en adición a los recursos aportados por el Fideicomiso 303828, el Fideicomiso 304441 aportará también recursos a la Sociedad Controladora a fin de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en los diferentes Proyectos, que serán invertidos en las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto según los montos y porcentajes determinados por el Administrador de conformidad con los criterios de inversión y diversificación que le sean aplicables al Fideicomiso 303828 y al Fideicomiso 304441, respectivamente.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos deberán realizar aportaciones a una o varias Sociedades de Proyecto o a uno o varios Fideicomisos de Proyecto, en todos los casos por las cantidades y porcentajes que sean necesarios o convenientes a juicio del Administrador.

Toda oportunidad de inversión en Proyectos potenciales será ofrecida por el Administrador al Fideicomiso 303828, al Fideicomiso 304441, a Fondos Globales de Bienes Raíces y a Fondos Paralelos en los mismos términos y condiciones. Para dichos efectos, el Administrador informará al Comité de Inversiones, al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, los términos y condiciones de inversión en cada Proyecto potencial, incluyendo información sobre la participación del Fideicomiso 304441, Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos y sus porcentajes de participación.

Lo anterior en el entendido de que (i) tanto el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, por un lado, como (ii) cualquier Fondo Global de Bienes Raíces y/o Fondo Paralelo, por el otro lado, podrán realizar aportaciones en cada Proyecto de hasta el 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), sujeto a lo dispuesto más adelante, el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441 podrán realizar aportaciones de capital de hasta el 60% (sesenta por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.



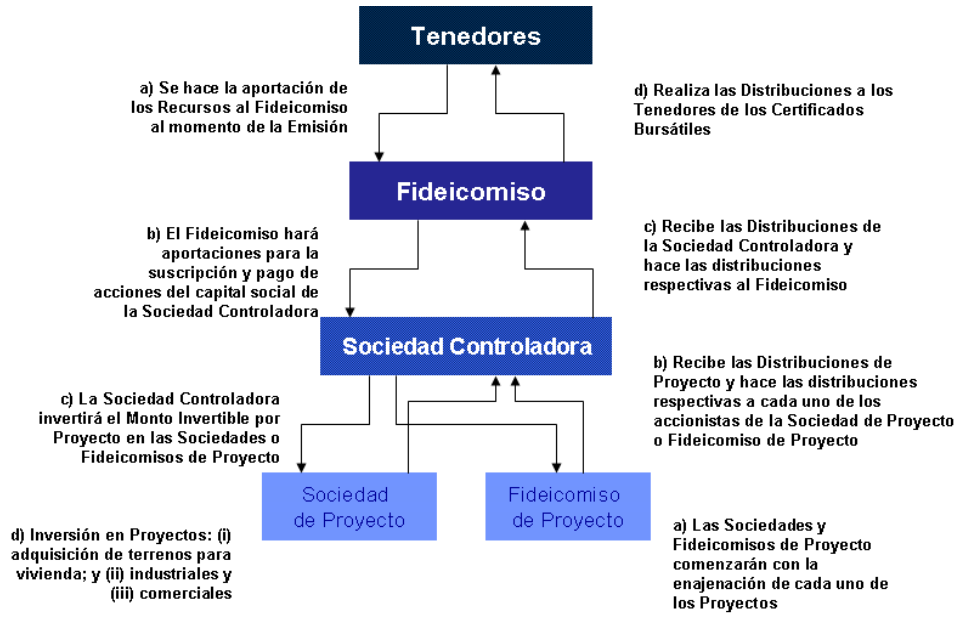
En caso de que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), la otra parte podrá realizar las aportaciones de capital por un porcentaje mayor al 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) que le corresponda.

Se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto unánime de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) para que el Fideicomiso 303828 realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

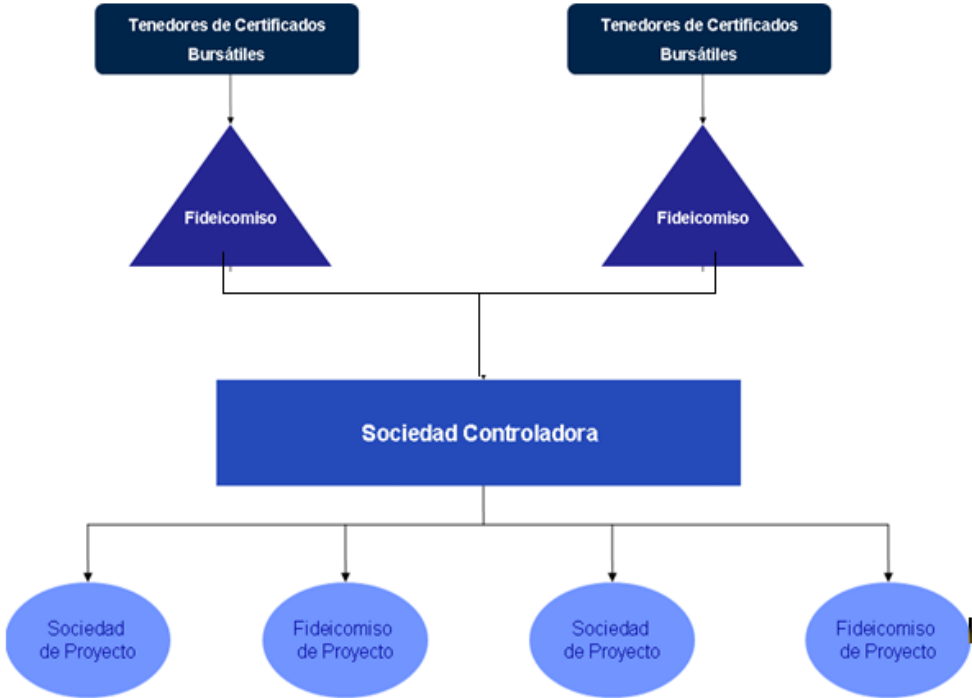
En caso de que un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo decida no invertir en cualquiera de los Proyectos, el Administrador deberá informarlo por escrito al Representante Común, explicando las causas o motivos por los cuales el fondo de que se trate decidió no invertir en dicho Proyecto. Lo anterior en el entendido de que en caso de que no exista un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo interesado en invertir en cualquiera de los Proyectos, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 no podrán llevar a cabo su Inversión en el Proyecto de que se trate. Asimismo, en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado Proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la Inversión en dicho Proyecto.

La Sociedad Controladora recibirá las Distribuciones de los Proyectos provenientes de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto producto de los flujos generados, en su caso, por cada uno de éstos como consecuencia de la administración y enajenación de los Proyectos. Durante el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, la Sociedad Controladora podrá, según lo determine el Administrador en el caso de Proyectos de vivienda y comerciales, reinvertir las Distribuciones de los Proyectos que reciba de tiempo en tiempo en otras Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, a menos que el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) determine que no podrán llevarse a cabo más reinversiones. En el caso de reinversiones en Proyectos industriales se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

Las Aportaciones del Fideicomiso deberán autorizarse por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones del Administrador le presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.



Los siguientes cuadros muestran de manera esquemática el flujo de la operación incluyendo la coinvertición con el Fideicomiso 304441:



## **Características Principales de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto**

Una vez que uno o más Proyectos hayan sido aprobados de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, la Sociedad Controladora constituirá una sociedad o celebrará un fideicomiso por cada Proyecto. Para ello, suscribirá y pagará acciones representativas del capital social de cada una de las Sociedades de Proyecto, o bien, celebrará los contratos de fideicomiso respecto de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, en los porcentajes descritos anteriormente.

Las Sociedades de Proyecto serán constituidas por la Sociedad Controladora y serán sociedades de propósito específico. El capital social de las Sociedades de Proyecto estará integrado por el Monto Invertible por Proyecto que será aportado por la Sociedad Controladora con fondos derivados de la colocación y, en su caso, por aportaciones de capital de Fondos Globales de Bienes Raíces y/o de Fondos Paralelos.

La Sociedad Controladora será titular del porcentaje del capital social de las Sociedades de Proyecto y del porcentaje de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Proyecto, según lo establezca al efecto el Administrador, tomando en cuenta las proporciones de participación de Fondos Globales de Bienes Raíces y/o de Fondos Paralelos. El objetivo principal de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto consistirá en la realización de las Inversiones y Desinversiones en los Proyectos para la distribución de los flujos correspondientes a la Sociedad Controladora.

### **Estrategia de Inversión y Plan de Negocios**

Ver sección “*III.3 Estrategia de inversión y plan de negocios*” del presente Prospecto (página 100).

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

Ver sección “*III.3 Estrategia de inversión y plan de negocios*” del presente Prospecto (página 100).

### **Políticas de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores**

Ver sección “*III.4 Políticas de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores*” del presente Prospecto (página 106).

### **I.3 Factores de Riesgo**

Al evaluar la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles inversionistas deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y sobre todo considerar los factores de riesgo que pudieran afectar a los Proyectos, a la Sociedad Controladora, a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto y, consecuentemente, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describirán en el presente Prospecto no son los únicos que pueden afectar a los Proyectos, a la Sociedad Controladora, a las Sociedades de Proyecto, a los Fideicomisos de Proyecto, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario o al Administrador. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre alguno de ellos. En el supuesto que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación o cualesquiera otros riesgos, el pago a los Tenedores de cantidades bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

#### **I.3.1. Riesgos Generales.**

*El presente Prospecto no constituye recomendaciones fiscales, legales, financieras o de inversión*

Los inversionistas al tomar una decisión de inversión en relación con los Certificados Bursátiles deberán basarse en su propio análisis, ya sea efectuado por ellos mismos o por expertos independientes bajo su encargo respecto de las consecuencias fiscales, legales, financieras y otras, en caso de que adquieran Certificados Bursátiles. La información relativa al Administrador y al Fideicomitente no garantiza el desempeño de las Inversiones, la realización de los Proyectos o la liquidez del Patrimonio del Fideicomiso. No hay certeza de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el Administrador o inclusive aquellos obtenidos por el Administrador en lo individual.

La información presentada en este Prospecto está basada en estimaciones o aproximaciones relacionadas con expectativas respecto de acontecimientos inciertos en el futuro. Dicha información no ha sido auditada o comprobada por un tercero independiente al Fiduciario, salvo aquellos casos que así se señale. No existe certeza si dichos acontecimientos tendrán lugar ni tampoco su impacto sobre la solvencia, la operatividad y el valor de mercado del Patrimonio del Fideicomiso, los Proyectos, las Inversiones, el Fideicomiso 303828, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto, los Fideicomisos de Proyecto, el Fideicomitente y el Administrador y, por lo tanto, sobre el pago de las Distribuciones del Fideicomiso.

Es imposible cuantificar los resultados o montos de las Distribuciones del Fideicomiso en virtud de la naturaleza propia de los Certificados Bursátiles y de las Inversiones. El Patrimonio del Fideicomiso será destinado al pago de los Gastos del Fideicomiso de manera previa y preferente al pago de las Distribuciones del Fideicomiso, según se especifica en el presente Prospecto. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles no deben sustentar su decisión de inversión en estimaciones que se incluyan en el presente Prospecto sino, entre otras cosas, en su propia tolerancia al riesgo y objetivos de inversión particulares.

Cualquier enunciado o afirmación respecto de un hecho o una circunstancia futura deberá interpretarse como una mera estimación de un hecho futuro, la cual representa una estimación no vinculante y sin garantía o certeza respecto de que efectivamente acontezca. Dichas afirmaciones de hechos futuros pueden identificarse por el uso de verbos conjugados en tiempo futuro e infinitivos, de manera enunciativa, tales como “puede”, “será”, “producirá”, “esperar”, “se espera”, “se cree”, “se estima”, “estimado”, “generará”, así como las palabras similares en su significado y las formas negativas de dichos vocablos. Ningún posible inversionista debe

sustentar su decisión de adquirir los Certificados Bursátiles en afirmaciones de hechos futuros. Los resultados reales pueden variar respecto de los resultados estimados, esperados o anticipados.

*El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario.*

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 invertidas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, situación que el Fiduciario no puede garantizar.

*Activos Limitados del Fideicomiso 303828.*

Todas las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan como consecuencia de la Emisión se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso 303828, (iv) las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (v) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vi) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso 303828, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (vii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso 303828 por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

*El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones.*

Conforme a los términos del Fideicomiso 303828, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y al Representante Común, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal, así como a los miembros del Comité Técnico, en el caso de que ocurra cualquiera de las reclamaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador en el caso de que ocurra cualquiera de las reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación, hasta por un monto máximo equivalente al 25% del Monto Total Invertible. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para pagar las Distribuciones del Fideicomiso y para llevar a cabo los Proyectos se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los Tenedores de otra forma hubieran podido recibir.

*En caso de un Evento de Sustitución y vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso podría ser compleja.*

En caso de que se actualizara un Evento de Sustitución, y conforme a los términos del Fideicomiso 303828, se acelerara el vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la

Asamblea de Tenedores tendría que decidir sobre todo lo relacionado con la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las reglas establecidas en dicho Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que si esto ocurre, 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 no sea favorable, en cuyo caso, el retorno de capital o de cualquier Distribución del Fideicomiso sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber retorno de capital o Distribuciones del Fideicomiso en lo absoluto.

*Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses.*

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses, ni se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán alguna cantidad bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

*Las Inversiones Permitidas podrían acarrear pérdidas.*

Entretanto se destina el Monto Total Invertible, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, invertirá dichos recursos en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad de invertir en los Proyectos puede verse afectada en forma adversa.

*Situación Económica Mundial.*

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países han tenido un efecto negativo en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. Estos acontecimientos podrían llegar a afectar a los distintos sectores (turístico, de vivienda, comercial e industrial) dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y el retorno de capital o de cualquier Distribución sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado de manera adversa o bien podría no haber retorno de capital o Distribuciones en lo absoluto.

*Situación económica y política en México.*

La debilidad de la economía mexicana, así como diversos eventos políticos y el cambio en las políticas gubernamentales pueden tener un impacto negativo sobre el desarrollo de los distintos sectores (vivienda, comercial e industrial) que se pretenden desarrollar con los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y el retorno de capital o de cualquier Distribución sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado de manera adversa o bien podría no haber retorno de capital o Distribuciones en lo absoluto.

*En caso que el Fideicomiso 303828 sea considerado como un fideicomiso empresarial por las autoridades fiscales, el Fideicomiso 303828 podría estar obligado a pagar impuestos.*

Aún cuando el Fideicomiso 303828 actuará sólo como un conducto de pago a través del cual los Tenedores recibirán los recursos derivados de los Proyectos y dicho Fideicomiso 303828 no estaría recibiendo ganancias derivadas de dichas actividades, las autoridades mexicanas podrían tener una opinión diferente en relación con la naturaleza fiscal que guarda el Fideicomiso 303828, debido a que dichas autoridades podrían considerar que cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario, definiría la naturaleza del Fideicomiso 303828 y, como resultado, llevar a cabo cualquier acto comercial a través de dicho fideicomiso lo podrían definir como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales.

*Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable.*

El Anexo A “*Régimen Fiscal Aplicable*” del presente Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso 303828 y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados Bursátiles. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Personas Relacionadas o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

La descripción del régimen fiscal contenida en el Anexo A “*Régimen Fiscal Aplicable*” del presente Prospecto no constituye asesoría de carácter fiscal para los Tenedores. No se ha proporcionado ni se proporcionará opinión o dictamen fiscal alguno para beneficio de los Tenedores.

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

### **I.3.2. Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

*El rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá del desempeño de cada Proyecto.*

El rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del rendimiento de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora, que a su vez depende del comportamiento de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto, cuyo desempeño está sujeto al éxito y rentabilidad de cada uno de los Proyectos. No existe certeza de que el Administrador será capaz de identificar, implementar o cerrar los Proyectos exitosamente. Toda cantidad que se destine a la inversión en la Sociedad Controladora, en las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto puede perderse. Los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que el Fiduciario puede no llevar a cabo la distribución de cantidad alguna, y en caso de que las haya, que el monto de las mismas puede ser



significativamente menor que el de otras oportunidades de inversión. Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto, los Fideicomisos de Proyecto y el Administrador es limitada.

*Riesgos de reinversión.*

El Fideicomiso 303828 prevé la posibilidad de que la Sociedad Controladora, por determinación del Administrador, realice reinversiones de las Distribuciones de los Proyectos en nuevas Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, sujeto a las condiciones establecidas en el mismo.

En relación con las reinversiones que pueden realizarse bajo el Fideicomiso 303828, es importante notar que las mismas están sujetas al mismo riesgo descrito anteriormente para inversiones iniciales de los recursos que se obtengan de la Emisión en Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto. Por lo anterior, no existe la certeza de que la reinversión de Distribuciones de los Proyectos que ya se hubieran obtenido, vaya a generar mayores Distribuciones del Fideicomiso.

*Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no se encuentran garantizados.*

Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las Personas participantes en la Emisión. Por lo tanto, ninguna de ellas está obligada a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, excepto por los pagos que deba realizar el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

*Certificados 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 en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, derivadas de los Certificados Bursátiles sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión.

*La Sociedad Controladora es una compañía sin generación de ingresos propios.*

La Sociedad Controladora es una compañía cuya operación se conducirá a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto. En consecuencia, la capacidad de la Sociedad Controladora para generar utilidades depende principalmente de la capacidad que tengan las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto para generar ingresos y generar por ende utilidad a la Sociedad Controladora como consecuencia del desarrollo de los Proyectos. Adicionalmente, en caso de que las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto entren a un proceso de liquidación o sean declarados en concurso mercantil, el derecho de la Sociedad Controladora, e indirectamente el de los Tenedores, para recibir activos de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto se encontrará subordinado a las reclamaciones de pago por parte de los acreedores de dichas sociedades y fideicomisos.

*El marco legal aplicable a los Certificados Bursátiles es de reciente creación.*

Las reformas regulatorias que conforman el marco legal para la emisión de los Certificados Bursátiles son de reciente creación. Por lo tanto, no hay un mercado desarrollado de estos valores que permitiera anticipar de alguna manera su comportamiento. Los Certificados

Bursátiles son valores complejos y de alto riesgo. No son valores aptos para inversionistas poco calificados o sensibles al riesgo. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso, no sólo de los Certificados Bursátiles en sí mismos, sino también del plan de negocios, del calendario de Inversiones y Desinversiones, de los Criterios de Inversión y del mercado inmobiliario en México.

*Modificaciones a la Legislación Fiscal Aplicable.*

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sufra modificaciones durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dichas modificaciones, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento que generen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a sus Tenedores. Ver Anexo "A" de este Prospecto denominado "*Régimen Fiscal Aplicable*". Asimismo, la posibilidad de llevar a cabo ciertas deducciones fiscales puede verse limitada en el futuro.

*Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.*

Actualmente no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, que si éste se desarrolla, otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para ser titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

*Ausencia de calificación del riesgo crediticio de la Emisión.*

El riesgo crediticio de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no ha sido objeto de análisis o dictamen por parte de alguna institución calificadora de valores.

### **I.3.3. Riesgos Relacionados con la inversión de bienes inmuebles en México**

*Las inversiones en México pueden ser riesgosas.*

Invertir en México involucra riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se presenten sucesos económicos adversos, eventos políticos, sociales o diplomáticos, expropiación, impuestos confiscatorios, fluctuaciones en tipos de cambio y controles de divisas u otras restricciones gubernamentales. El desarrollo exitoso de la economía mexicana requerirá disciplina económica y fiscal, así como condiciones políticas y sociales estables que permitan reformas continuas. No obstante que el Administrador buscará la realización de las Inversiones buscando minimizar la exposición a dichos riesgos, no hay certeza de que cambios económicos, políticos o sociales adversos no le impidan lograr los fines del Fideicomiso 303828.

*Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas.*

Las inversiones en inmuebles en general no son inversiones de fácil realización, por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y, por lo tanto, su realización en efectivo, están

sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos registrales y otros.

*Los rendimientos provenientes de los Proyectos están sujetos a diversos factores*

Las inversiones en inmuebles están sujetas a diversos grados de riesgo. Las ganancias disponibles de los Proyectos dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El flujo de efectivo generado por los Proyectos y/o las Inversiones y la posibilidad de pagar las Distribuciones del Fideicomiso podrían verse adversamente afectados en caso de que los Proyectos y/o las Inversiones no generen ingresos suficientes para cubrir sus costos de adquisición y de operación. Las ganancias generadas por los Proyectos y el valor de un Proyecto en particular podrían verse adversamente afectados por varios factores, incluyendo (i) cambios generales en el entorno económico; (ii) condiciones locales (como una sobre oferta o una reducción en la demanda de los productos inmobiliarios relacionados con esta Emisión); (iii) competencia basada en las rentas o en precios de ventas; (iv) el atractivo de los inmuebles y su ubicación; (v) condiciones económicas de los desarrolladores, arrendadores, arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles; (vi) calidad del mantenimiento, seguro y servicios de administración; (vii) cambios en costos de operación; (viii) la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; (ix) cambios en las tasas de interés; (x) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos; (xi) pérdidas no aseguradas o retrasos debido a accidentes o confiscación; (xii) regulaciones gubernamentales; (xiii) posibilidad de incrementar la responsabilidad al amparo de legislación ambiental, fiscal o de otra índole cambiante; (xiv) vicios de la estructura o del inmueble; (xv) caso fortuito o fuerza mayor; y (xvi) otros factores fuera del control del Administrador, el Fideicomitente, el Fideicomiso 303828 o la Asamblea de Tenedores.

*Los riesgos relacionados con el desarrollo de los Proyectos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados*

Los Proyectos consistirán en actividades de desarrollo inmobiliario y, por lo tanto, estarán sujetos a los riesgos normalmente asociados con dichas actividades. Los riesgos incluyen, sin limitación, riesgos relacionados con la disponibilidad y obtención oportuna de diversas licencias y permisos, el costo y la oportuna terminación de la construcción (incluyendo riesgos fuera del control del Administrador, del Fideicomitente o del Fideicomiso 303828, tales como clima adverso, condiciones laborales, escasez o costo de materiales) y la disponibilidad de términos favorables de financiamiento. Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de las actividades de desarrollo una vez que éstas se hayan iniciado. Lo anterior podría tener un efecto adverso en los flujos esperados de los Proyectos, así como en el monto de fondos disponibles para las Distribuciones del Fideicomiso derivadas de los Certificados Bursátiles. Los inmuebles relacionados con Proyectos, en tanto son desarrollados o adquiridos para el desarrollo, podrían producir poco o nada de flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha de terminación del desarrollo y podrían continuar experimentando déficit operativo con posterioridad a la fecha de terminación. Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso del desarrollo y volver a dichos inmuebles menos atractivos que al momento de inicio del desarrollo. Lo anterior podría afectar los rendimientos obtenidos por los Proyectos y en consecuencia, los montos disponibles para Distribuciones del Fideicomiso derivadas de los Certificados Bursátiles, en su caso.

#### **I.3.4. Riesgos relacionados con los Proyectos.**

*Inexistencia de terrenos apropiados.*

Es posible que no se pueda encontrar algunos terrenos apropiados para el desarrollo de los Proyectos, en virtud de los Criterios de Inversión incluidos en el Contrato de Fideicomiso, o que

algunos terrenos no se encuentren disponibles a precios razonables para el futuro desarrollo de los Proyectos. En caso de que no se llegaren a encontrar los terrenos adecuados para desarrollar los Proyectos, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual en algunos casos no será considerado para el cálculo del Retorno Preferente.

#### *Evicción de los terrenos.*

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de la tierra. No obstante lo anterior, la propiedad sobre los terrenos adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y, como consecuencia, se podría sufrir la evicción total o parcial de los terrenos.

#### *Expropiación de los terrenos.*

Es posible que la autoridad federal o local emita un decreto por medio del cual expropie los inmuebles relacionados con algún Proyecto. Dicha circunstancia podría afectar de manera adversa los rendimientos respecto de los Proyectos y, en consecuencia, el monto de los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones del Fideicomiso. En caso de que se presente una expropiación en los términos antes descritos, la autoridad gubernamental respectiva estaría obligada a indemnizar al propietario del inmueble, aunque es posible que dicha indemnización no repare las pérdidas sufridas. En dicho caso, si bien es posible que existan acciones para exigir a la autoridad el pago de una compensación justa, la expropiación y la falta de compensación debe considerarse como un riesgo adicional inherente a los activos relacionados con los Proyectos.

#### *Vicios ocultos.*

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de la tierra. Sin embargo, los terrenos adquiridos pueden tener vicios ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo de los Proyectos, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable. En caso de que los vicios ocultos impidan o disminuyan el posible uso de las tierras destinadas a los Proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo, podría ser objeto de una controversia judicial que implicaría gastos legales y posibles atrasos en el plan de negocios que podrían afectar significativamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### *Invasión de los Terrenos.*

Los terrenos adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos pueden ser objeto de invasiones por parte de terceros. Dichas invasiones podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello el Período de Inversión o el Período de Desinversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para llevar a cabo la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

### *Inexactitud de la información respecto de los terrenos.*

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, puede ser inconsistente con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los terrenos adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por aquella Persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o falsedad. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y, como consecuencia, se podría sufrir la evicción total o parcial de los terrenos.

### *Cambios en la necesidad de capital.*

Por cada Proyecto se efectuarán Inversiones cuantiosas para la adquisición de inmuebles y se incurrirá en gastos para su desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas Inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda. En algún Proyecto se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las Inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar las operaciones.

### *Competencia en materia de Proyectos.*

El Fideicomiso 303828 competirá con otras personas en la búsqueda, elección y desarrollo de los Proyectos. Los competidores pueden tener recursos financieros significativamente mayores a los del Fideicomiso 303828 y pueden presentar ofertas en términos más competitivos. Como consecuencia, el Fideicomiso 303828 podría tener dificultades para llevar a cabo los Proyectos o podría tener que llevarlos a cabo en términos económicos menos favorables que los esperados. En ese caso, los rendimientos de los Proyectos y, por ende, el rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, podría verse afectado en forma adversa.

### *Legislación aplicable al desarrollo de los Proyectos.*

El desarrollo de los Proyectos se encuentra relacionado con materias altamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los Proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los Proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los Proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo, la viabilidad de los Proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por el gobierno, federal o local, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales, para ser concedidos se exige un alto nivel de requisitos y condiciones. Si en el desarrollo de los Proyectos se llegara a incumplir con estos permisos, autorizaciones, concesiones, contratos o convenios o las obligaciones respectivas, se podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar los Proyectos, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los Proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente

de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un Proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el Proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

*Riesgo de Valuación.*

Dada la naturaleza de los Proyectos, la valuación de los mismos podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o de los propios Proyectos. Con respecto a la valuación de éstos últimos, se pueden utilizar métodos que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria.

*Imposible valorar los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de la colocación.*

Dado que al momento de la colocación no se habrán realizado inversiones y no existirá mayor información sobre los proyectos potenciales en los que se vaya a invertir el Patrimonio del Fideicomiso, el proceso de valuación puede resultar imposible debido a la falta de información para realizar el mismo.

*Concentración regional de los Proyectos.*

Cada Proyecto será desarrollado en ciertas regiones de México. Las características particulares de esas regiones, tales como accidentes graves, desastres naturales, incendios, inundaciones, temblores y huracanes, entre otros, pueden tener un impacto negativo en el desempeño de los Proyectos.

*Los Proyectos se encuentran sujetos a riesgos ambientales.*

El desarrollo de los Proyectos es objeto de regulación en diversas leyes y reglamentos relativos a la protección del medio ambiente. Cualquier responsabilidad o sanción que resultare del incumplimiento u otras reclamaciones relacionadas con la protección del medio ambiente o el desarrollo sustentable, podrían tener un efecto adverso significativo sobre el valor o rentabilidad de los Proyectos y, como consecuencia, el rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

*Ausencia de régimen de gobierno corporativo aplicable a las Sociedades Anónimas Bursátiles.*

Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no contarán con antecedentes operativos y la información que se encuentre disponible respecto de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto, los Fideicomisos de Proyecto y el Administrador será limitada. Esto aunado al hecho de que la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto no contarán con un régimen de gobierno corporativo similar al de las sociedades anónimas bursátiles previsto en la LMV.

*Inexistencia de proyectos de contratos de inversión y desinversión*

A la Fecha de Emisión, no existen contratos de Inversión y Desinversión predeterminados debido a que las Inversiones y Desinversiones pueden llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes. Por lo anterior, independientemente que el Administrador realice sus mejores esfuerzos para

alcanzar una negociación satisfactoria, no existe garantía alguna de que las condiciones que se alcancen sean las óptimas o bien que se incluya protección contra algún riesgo futuro no previsto al momento de su firma.

#### *Daños no asegurados a los inmuebles por caso fortuito o fuerza mayor*

El Administrador procurará contratar seguros para cubrir los inmuebles de los Proyectos 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 incluyan pagos significativos de deducibles. Los inmuebles que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso contarán con los seguros que el Administrador considere como adecuados para los riesgos inherentes a cada inmueble. En caso de daños a inmuebles por riesgos cubiertos, podría darse el caso de que la institución aseguradora se negare a cubrir el daño o que lo cubra transcurrido cierto periodo de tiempo. Por otro lado, 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 del Fideicomiso.

#### **I.3.5. Riesgos relacionados con la administración.**

*Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso 303828 será confiada principalmente al Administrador.*

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso 303828. Ninguna de las Inversiones a ser realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se encuentra identificada a la Fecha de Emisión. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso 303828 para que realice las Inversiones en Proyectos adecuados y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Los inversionistas solamente tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no alguna de las Inversiones en particular. Las decisiones de inversión pueden afectar adversamente los rendimientos del capital aportado y, por consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, si el comportamiento de las Inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

#### *Ausencia de historial de riesgo de operación.*

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. Sin embargo, los socios fundadores de IGS han tenido experiencia significativa y éxito en hacer inversiones en México. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la sección IV.7 "IGS México" del presente Prospecto. El desempeño de estas inversiones en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones del Fideicomiso.

#### *Terminación del Contrato de Administración y sustitución del Administrador.*

El Administrador es el encargado de tomar las decisiones para llevar a cabo Inversiones, de la búsqueda y la presentación para la aprobación de Proyectos, así como la administración, control, registro y control contable, valuación contable y reporte de las Inversiones, entre otras funciones. En el supuesto de que el Contrato de Administración se dé por terminado o el Administrador sea sustituido de su cargo en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, se podría afectar adversamente las Inversiones e inclusive el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, por el pago de

costos y la existencia de retrasos importantes en la operación del Fideicomiso 303828 y en la búsqueda y aprobación de nuevas Inversiones, la imposibilidad de encontrar una entidad que pueda reemplazarlo con las mismas capacidades que las del Administrador, así como situaciones en las que socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones.

*Derechos del Administrador en caso de destitución.*

El Fideicomiso 303828 prevé la posibilidad de que el Administrador sea removido de su cargo y, en ocasiones, sustituido por un nuevo administrador. Asimismo, el Fideicomiso 303828 establece los derechos que corresponderán al Administrador en dado caso, incluyendo el derecho a recibir ciertas cantidades por concepto de comisiones devengadas y no pagadas, y otras cantidades que corresponden al Administrador bajo los documentos de la Emisión. En caso se remoción sin causa del Administrador, éste tendrá derecho de recibir además, una prima por la remoción anticipada. Ver Sección III.2.3 titulada *Contratos y Acuerdos* del presente Prospecto.

En virtud de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuido en proporción a las cantidades que correspondan al Administrador en dicho caso

*Riesgo de la administración de los Proyectos.*

Las Sociedades de Proyecto, los Fideicomisos de Proyecto y la Sociedad Controladora dependen de los servicios de ciertos individuos clave para su administración, ya sea que formen parte de dichas sociedades y fideicomisos o del Administrador, cuya pérdida podría afectar adversamente el desempeño de los Proyectos. En adición a lo anterior, existe el riesgo de que las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto no sean administrados de forma adecuada o eficiente.

*Eventos cuyo control se encuentra fuera del control del Administrador, de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto.*

El desarrollo de los Proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador, de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, disponibilidad de derechos de vía, deslaves, etcétera. En caso de que los Proyectos se vean afectados total o parcialmente, por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los Proyectos podrían verse disminuidos.

*Ciertas Inversiones pueden no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.*

Las Inversiones que representen el 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán someterse a la aprobación del Comité Técnico y aquellas que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán someterse a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Por consiguiente, no se requiere que el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores apruebe todas las oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, el Fideicomiso 303828 no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto de dicha inversión, por lo que las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores pudieran verse afectadas de manera adversa.



*El incumplimiento por parte de terceros inversionistas en fondear su parte de las Inversiones a nivel de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto puede limitar la capacidad del Fideicomiso 303828 de hacer dichas Inversiones.*

Fondos Globales de Bienes Raíces y Fondos Paralelos podrán invertir en los Proyectos y dichas Inversiones serán realizadas en las proporciones que determine el Administrador, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. No habrá información pública disponible respecto del Fondo Global de Bienes Raíces o Fondo Paralelo que corresponda. Los términos y condiciones bajo los cuales dichos terceros participarán serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que alguno de los inversionistas incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes y, como consecuencia, el Fiduciario no pueda fondear, en todo o en parte, su aportación, podrá tener como consecuencia que el Fideicomiso 303828 no pueda invertir en el Proyecto correspondiente. Si el Fideicomiso 303828 no realiza la inversión en determinado Proyecto, podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso 303828 y, por lo tanto, las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

*No encontrar terceros inversionistas interesados en coinvertir en las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto puede limitar la capacidad del Fideicomiso 303828 de realizar dichas Inversiones*

Como se menciona anteriormente Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos deberán invertir en los Proyectos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso prevé además que el Administrador requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto unánime de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) para que el Fideicomiso 303828 realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de la Inversión Total en el Proyecto.

Puede suceder que no existan Fondos Globales de Bienes Raíces o Fondos Paralelos interesados en coinvertir con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto, lo cual impediría que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 puedan invertir en ciertos Proyectos. Asimismo, puede suceder que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos solo estén interesados en coinvertir en una proporción menor al 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de la Inversión Total en el Proyecto, en cuyo caso, el monto y porcentaje a invertir por el Fideicomiso 303828 sería mayor y podría limitar la posibilidad de que el Fideicomiso 303828 invierta en dicho Proyecto.

*La falta de inversión por parte del Fideicomiso 304441 en las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto limita la capacidad del Fideicomiso 303828 de realizar ciertas Inversiones.*

Como se menciona anteriormente el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 deberán coinvertir en los Proyectos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión. Asimismo, dichos contratos prevén que en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado Proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la Inversión en el Proyecto.

Existen escenarios en los que las inversiones propuestas al Fideicomiso 304441 estarán sujetas a previa autorización por parte de su Asamblea de Tenedores o Comité Técnico. Puede suceder que el Fideicomiso 304441 no obtenga las autorizaciones correspondientes para coinvertir con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto y por lo tanto no se pueda llevar a cabo la Inversión en determinado Proyecto.

### *Riesgos de Litigios*

En el curso ordinario de los negocios, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de distinta naturaleza (civil, mercantil, laboral, entre otros). El resultado de dichos procedimientos puede tener un efecto material adverso sobre el valor del Patrimonio del Fideicomiso y puede permanecer sin resolverse por largos periodos de tiempo. Adicionalmente, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser objeto de embargos. Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Fiduciario y/o del Administrador y dicho tiempo y recursos destinados a resolver los litigios podrían no ser proporcionales al valor esperado de recuperación de la contingencia en dicho litigio. La defensa de demandas puede derivar en el gasto de montos de dinero significativos, el éxito de las mismas no está garantizado y, por lo tanto, pudiera haber gastos adicionales para el pago de daños a los demandantes o en la forma de costos de remediación para subsanar las deficiencias alegadas.

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.**

#### **I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente**

A esta fecha el Fiduciario no mantiene, respecto del Fideicomiso 303828, ningún valor inscrito en el RNV o listado en otro mercado.

#### **Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal**

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, respecto de la Emisión, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo. 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.

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

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., o en su página electrónica en la red mundial (Internet): [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

La persona encargada de relaciones con inversionistas o Tenedores por parte del Fideicomitente será Antonio Ruiz Galindo, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 600 - PB, Colonia Santa Fe Peña Blanca; Delegación Álvaro Obregón; C.P. 01210, México, D.F., teléfono (55) 3098-9000 y correo electrónico [aruizgalindo@igs.com.mx](mailto:aruizgalindo@igs.com.mx).

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador han verificado que dicha información o los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

## **II. LA OFERTA**

### **II.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**

#### **II.1.1 Tipo de Oferta**

Pública Nacional.

#### **II.1.2 Fiduciario Emisor**

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

#### **II.1.3 Fideicomitente y Administrador**

Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.

#### **II.1.4 Fideicomisarios**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **II.1.5 Órgano del Fideicomitente que aprobó llevar a cabo la Emisión**

El Consejo de Gerentes.

#### **II.1.6 Tipo de Valor y Clave de Pizarra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Certificados Bursátiles Fiduciarios y la clave de pizarra de la presente emisión será "IGSCK 11-2".

#### **II.1.7 Intermediario Colocador**

ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.

#### **II.1.8 Monto de la Oferta**

\$513'000,000.00 M.N. (quinientos trece millones de Pesos 00/100 moneda nacional).

#### **II.1.9 Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Ofrecidos**

5'130,000 (cinco millones ciento treinta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **II.1.10 Denominación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Pesos, Moneda Nacional.

#### **II.1.11 Precio de Colocación**

\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) por Certificado Bursátil Fiduciario.

#### **II.1.12 Valor Nominal**

La Emisión consta de 5'130,000 (cinco millones ciento treinta mil) Certificados Bursátiles

Fiduciarios, con valor nominal de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

#### **II.1.13 Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen un plazo de vigencia máxima de 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a 10 (diez) años aproximadamente.

#### **II.1.14 Recursos netos que obtendrá el Fiduciario con la colocación**

El Fiduciario recibirá aproximadamente la cantidad de \$496'060,094.42 M.N. (cuatrocientos noventa y seis millones sesenta mil noventa y cuatro Pesos 42/100 Moneda Nacional), como recursos netos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, una vez descontados los Gastos de Emisión y Colocación y constituida la Reserva para Gastos.

#### **II.1.15 Mecanismo de Oferta**

La colocación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo mediante construcción de libro y asignación discrecional.

#### **II.1.16 Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública**

29 de septiembre de 2011.

#### **II.1.17 Fecha de Cierre de Libro**

30 de septiembre de 2011.

#### **II.1.18 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos**

3 de octubre de 2011.

#### **II.1.19 Fecha de Emisión**

4 de octubre de 2011.

#### **II.1.20 Fecha de Registro en BMV**

4 de octubre de 2011.

#### **II.1.21 Fecha de Liquidación**

4 de octubre de 2011.

#### **II.1.21 Fecha de Vencimiento**

4 de octubre de 2021.

#### **II.1.22 Amortización Total. Fecha de Amortización Total**

El Administrador deberá notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que (i) se haya efectuado la última Desinversión, o (ii) todos los Proyectos que no hayan sido

Desinvertidos hayan sido declarados como Proyecto en Pérdida, a efecto de que antes de la Fecha de Vencimiento el Fiduciario aplique cualesquiera cantidades restantes en las Cuentas del Fideicomiso para la amortización total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

#### **II.1.23 Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común y al Administrador, con copia al Fideicomitente, a fin de que comience a computarse el plazo establecido en la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso para remediar el Evento de Sustitución de que se trate, en caso de ser aplicable.

En caso de que para el Evento de Sustitución de que se trate no se prevea un periodo de cura o en caso de que dicho periodo concluya sin que el Administrador o los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador remedien dicho Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común y al Administrador, con copia al Fideicomitente, a fin de que se convoque inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión hasta que se nombre un nuevo administrador. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir al Fiduciario para que proceda a la realización de un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha Asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

#### **II.1.24 Amortización del Valor Nominal:**

Las Distribuciones del Fideicomiso que en su caso se realicen deberán aplicarse en primer lugar para realizar amortizaciones parciales anticipadas del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el Valor Nominal Ajustado sea igual al 0.1% (cero punto uno por ciento) del Valor Nominal, y en segundo lugar se aplicarán de conformidad con lo previsto en la cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

#### **II.1.25 Lugar y forma de pago**

Las cantidades adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, en el domicilio del Indeval ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. mediante la entrega de las constancias correspondientes.

El Fiduciario notificará al Representante Común, quien deberá dar aviso al Indeval con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, y el Fiduciario realizará el pago en la cuenta que Indeval señale, para que éste lo acredite a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

#### **II.1.26 Fuente de las Distribuciones del Fideicomiso**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. Para dichos efectos, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar en el Fideicomiso 303828.

### **II.1.27 Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso 303828, (iv) las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (v) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vi) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso 303828, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen Supletorio, y (vii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso 303828 por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

### **II.1.28 Posibles Adquirentes**

Personas físicas y personas morales cuyo régimen de inversión lo permita.

### **II.1.29 Autorización y Registro de la CNBV**

La CNBV, mediante oficio No.153/30851/2011 de fecha 27 de septiembre de 2011, autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fideicomiso 303828.

### **II.1.30 Transcripción de otros términos relevantes del Título**

*“Los Tenedores demostrarán la titularidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias que expida el Indeval así como con el listado de titulares que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, en los términos de la regulación aplicable.*

*Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que a continuación se mencionan:*

- *Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;*
- *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán: (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;*
- *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores, en los términos de la legislación aplicable;*
- *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1(un) miembro del Comité Técnico con sus respectivos*

*suplentes. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.*

*El derecho al que se refiere el presente inciso será renunciable por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Representante Común y al Fiduciario;*

- *Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario de los que sean titulares;*

- *Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:*

*(i) Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores que: (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;*

*(ii) Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el presente Título;*

*(iii) Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y*

*(iv) Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.*

*Respecto a los casos previstos en los incisos a) y b) anteriores, estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o en todos los casos, si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;*

- *La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, se destinen a Inversiones que representen 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso 303828 revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;*

- *Derecho a recibir a pro rata, periódicamente, las Distribuciones del Fideicomiso;*

- *Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso 303828, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión, y*

- *Los demás que se establezcan en la ley aplicable y en el Contrato de Fideicomiso.”*

### **II.1.31 Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

El régimen fiscal aplicable se describe con mayor abundamiento en el Anexo “A” del presente Prospecto.



### **II.1.32 Título de los Certificados Bursátiles Fiduciaros, Depósito en Indeval**

El Título será depositado en Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 282 y demás relativos de la LMV, por lo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciaros acreditarán sus derechos de acuerdo con lo dispuesto en términos de la misma ley.

Cualquier transferencia de un Certificado Bursátil Fiduciario se llevará a cabo mediante cargos y abonos en las cuentas de Indeval.

## II.2. DESTINO DE LOS FONDOS

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Colocación de los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El destino de los fondos incluirá el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y la constitución de la Reserva para Gastos. El Monto Total Invertible se mantendrá en la Cuenta General y se invertirá en Inversiones Permitidas hasta en tanto dichos recursos sean transferidos a la Cuenta de Inversiones para su utilización en los términos del Contrato de Fideicomiso.

<b>Monto Total de la Emisión:</b>	<b>\$513'000,000.00</b>
Gastos de Emisión y Colocación:	\$14'374,905.58
Cuenta de Reserva para Gastos:	\$2'565,000.00
<b>Monto Total Invertible:</b>	<b>\$496'060,094.42</b>

## II.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios contempla la participación de ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero, quien actuará como Intermediario Colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el Contrato de Colocación. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador podrá celebrar contratos de subcolocación o contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

El objetivo primordial del Intermediario Colocador, respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, será acceder a una base de inversionistas diversa, es decir, personas físicas y morales de nacionalidad mexicana. Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la Emisión, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores en comento, siempre y cuando su perfil de inversión se lo permita y suscriban la carta contenida en el formato del anexo W de la Circular Única.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Intermediario Colocador, junto con el Emisor, el Fideicomitente y el Administrador, podrá realizar uno o varios encuentros bursátiles con diversos inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones independientes y exclusivas con cada uno de dichos inversionistas.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Administrador esperan, junto con el Intermediario Colocador, contactar por vía telefónica a varios inversionistas potenciales y, de ser necesario, sostener reuniones separadas con estos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El Intermediario Colocador será el responsable de la concentración de las posturas para el cierre del libro. Para la formación del libro, los inversionistas podrán presentar sus posturas irrevocables de compra, contactando a ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero, a través de líneas grabadas en los teléfonos (55) 5258 2177 y (55) 5258 2147, dentro del horario de la 10:00 A.M. a 12:00 P.M., en la Fecha de Cierre de Libro, es decir, el 30 de septiembre de 2011.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tiene la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación por monto. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo a discreción del Fideicomitente, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a la discrecionalidad antes mencionada por parte del Administrador y del Intermediario Colocador. Asimismo, tanto el Fiduciario, como el Fideicomitente, el Administrador y el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la consecuente construcción del libro.

El aviso de oferta pública de Emisión se publicará un día antes de la fecha de construcción del libro. Un Día Hábil después de la fecha de construcción de libro, se publicará un aviso de colocación con fines informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de EMISNET de la BMV.

La fecha de construcción de libro es el 30 de septiembre de 2011.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la liquidación en la BMV, se realizará dos días hábiles después a la fecha de construcción del libro.

ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero, como Intermediario Colocador, y sus afiliadas, mexicanas y extranjeras, mantienen y podrán mantener en el futuro relaciones de negocios con el Fiduciario y con el Administrador, prestándole diversos servicios financieros periódicamente (al Fiduciario, el Administrador o sus subsidiarias), a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). El Intermediario Colocador manifiesta que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario o con el Administrador respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En cuanto a su distribución, el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán ofrecidos al público inversionista. Ni la Emisora, ni el Intermediario Colocador tiene conocimiento de que cualquier Persona Relacionada (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV) con el Fiduciario o con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración pretenda adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios o si alguna persona pretende adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los mismos. Sin embargo, el Intermediario Colocador no puede garantizar que cualquiera de dichas personas no adquirirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios o que una sola persona no adquirirá más del 5% (cinco por ciento) de los mismos. El Intermediario Colocador podría colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre sociedades afiliadas al grupo al que pertenecen quienes, en su caso, participarían en los mismos términos que los demás inversionistas.

La actuación del Intermediario Colocador en la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios no representa ni resulta en conflicto de interés alguno respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV. Asimismo, no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa y, por lo tanto, el Intermediario Colocador se encuentra plenamente facultado para actuar como tal en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cualquier potencial inversionista que pretenda adquirir Certificados Bursátiles deberá entregar previamente una copia firmada de la manifestación del consentimiento de las características de los Certificados Bursátiles en el formato que se adjunta a este Prospecto como Anexo "F", mismo que sigue los términos del Anexo W de la Circular Única.

#### II.4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los recursos netos estimados de la presente Emisión son aproximadamente \$\$496'060,094.42 M.N. (cuatrocientos noventa y seis millones sesenta mil noventa y cuatro Pesos 42/100 Moneda Nacional), recursos que resultan una vez descontados los Gastos de Emisión y Colocación, mismos que representan aproximadamente \$14'374,905.58 M.N. (catorce millones trescientos setenta y cuatro mil novecientos cinco Pesos 58/100 Moneda Nacional) y la Reserva para Gastos, misma que asciende a la cantidad de \$2'565,000.00 M.N. (dos millones quinientos sesenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). Los Gastos de Emisión y Colocación se detallan a continuación:

Gastos de Emisión y Colocación	Pesos
Estudio y Trámite ante la CNBV Inscripción en el RNV	\$18,221.28 \$359,100.00
Listado en la BMV IVA	\$189,810.00 \$30,369.60
Inscripción BMV IVA	\$6,925.13 \$1,108.02
Comisión del Intermediario Colocador IVA	\$6'412,500.00 \$1'026,000.00
Honorarios del Fiduciario por aceptación IVA	\$357,500.00 \$57,200.00
Honorarios del Representante Común por aceptación IVA	\$120,000.00 \$19,200.00
Honorarios de Asesores Legales y Fiscales IVA	\$1'639,478.22 \$262,316.51
Honorarios de otros Consultores IVA	\$1'509,660.00 \$241,545.60
Publicaciones y otros gastos IVA	\$1'837,934.80 \$294'069.57
<b>Total de Gastos de Emisión y Colocación</b>	<b>\$14'374,905.58</b>

Todos los Gastos de Emisión y Colocación antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso 303828 o reembolsados al Administrador por el Fideicomiso 303828 con los recursos provenientes de la Emisión, en la medida en que el Administrador haya pagado dichos gastos.

## **II.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.**

Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores, siempre que sean conforme a la legislación aplicable, al Contrato de Fideicomiso o a las instrucciones recibidas de los mismos, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- a) Incluir su firma autógrafa en el Título en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables;
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- c) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título, y ejecutar sus decisiones;
- d) Representar a los Tenedores ante el Fideicomiso 303828 o ante cualquier autoridad, otorgando en caso de ser necesario para dichos efectos un poder, previa designación y autorización de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, para que un apoderado o varios apoderados lleven a cabo la defensa de los derechos de los Tenedores;
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- f) Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario;
- g) Dar cumplimiento a todas las facultades y obligaciones que le son atribuidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las que le sean atribuidas en el Título y en las disposiciones aplicables para tal efecto;

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Título correspondiente y la legislación aplicable.

El Representante Común no formará parte del Comité Técnico del Fideicomiso 303828, por ello no se encuentra facultado para asistir a las sesiones que dicho Comité lleve a cabo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha de terminación del Fideicomiso 303828 salvo que sea previamente removido y sustituido.

El Representante Común únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá del voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido de que dicha remoción

sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

### **II.5.1 Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso 303828, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aun de los ausentes o disidentes.

#### Lugar de Celebración.

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en la Ciudad de México, Distrito Federal, México o en el lugar que el Representante Común señale en la convocatoria correspondiente.

#### Convocatoria.

- a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común;
- b) En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho previsto en la Cláusula 9.2(ii) del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud, o de la fecha de la convocatoria, en caso de que no hubiese mediado solicitud por parte de los Tenedores. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea;
- c) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación o en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Representante Común, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea deba reunirse; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse;
- d) La información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estarán disponibles en las oficinas del Representante Común y del Fiduciario a partir de la fecha en que se publique la convocatoria correspondiente y hasta un día hábil antes de que se celebre la misma, a fin de que dicha información y documentos puedan ser revisados por los Tenedores. Dicha información será presentada en original cuando sea posible, o en su defecto, en forma de copias fotostáticas o electrónicas.

#### Admisión y Representación.

- a) Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas Generales de Tenedores por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder
- b) Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares.



- c) Las Asambleas Generales de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

#### Asamblea General Ordinaria de Tenedores.

Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea General Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella más del 50% (cincuenta por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos.

En caso de que una Asamblea General Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

#### Asamblea General Extraordinaria de Tenedores.

Los Tenedores se reunirán en Asamblea General Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- a) remover y designar un sustituto del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador;
- b) cancelar la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV;
- c) cancelar el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV; y
- d) resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución.

Para que se considere válidamente instalada una asamblea general extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea General Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación, salvo en los casos de quórum especial previstos en el Contrato de Fideicomiso.

El voto favorable de la totalidad de los Tenedores será necesario para aprobar los siguientes asuntos:

- a) acordar una modificación a la Fecha de Vencimiento y/o a la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso;
- b) acordar afectar el derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles para presentar demandas para hacer que se cumplan sus derecho conforme al Contrato de Fideicomiso

o al Título; o

- c) aprobar una emisión adicional de Certificados Bursátiles al amparo del Fideicomiso 303828, así como aprobar las características de dicha emisión.

#### Actas de Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario, la cual se deberá entregar debidamente firmada a los asistentes dentro de un plazo no mayor a 3 (tres) Días Hábiles posteriores a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 6 (seis) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, una copia simple de las actas levantadas y del legajo que las acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de los dichos documentos.

#### Convenios de Voto.

De conformidad con la establecido en la Circular Única, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario a través del Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a 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 del Fideicomiso 303828 que debe presentarse ante la CNBV.

#### Notificaciones al Fiduciario por la Asamblea de Tenedores.

Todas las instrucciones y notificaciones que la Asamblea de Tenedores deba entregar al Fiduciario deberán hacerse por escrito, a través del Representante Común.

## II.6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Fideicomitente y Administrador	Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Representante Común	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Intermediario Colocador	ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.
Asesor Legal Externo	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., a través del Lic. Manuel Echave Pintado.
Auditor Externo	Deloitte (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.), a través del C.P. Carlos Mariano Pantoja Flores.
Asesor Fiscal Externo	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., a través de Manuel Tamez Zendejas.

La persona encargada de relaciones con inversionistas o Tenedores por parte del Fideicomitente será Antonio Ruiz Galindo, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 600 - PB, Colonia Santa Fe Peña Blanca; Delegación Álvaro Obregón; C.P. 01210, México, D.F., teléfono (55) 3098-9000 y correo electrónico [aruizgalindo@igs.com.mx](mailto:aruizgalindo@igs.com.mx).

Ninguna de las personas señaladas anteriormente participa en el capital social del Fiduciario o de sus subsidiarias, ni tienen algún interés económico directo o indirecto en el mismo.

### III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

#### III.1. Descripción General

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios incorporan a favor de los Tenedores el derecho a participar en una parte de los frutos o rendimientos de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora, que a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) en función de su participación en el capital social de cada una de las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no se encuentran garantizados en forma alguna, por lo que no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la estructura bajo la cual serán emitidos tiene como consecuencia el que su comportamiento se encuentre supeditado al desempeño de los Proyectos que realicen las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto.

El Fideicomiso 303828 constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir el Monto Total Invertible en Proyectos. En paralelo al Fideicomiso 303828, se ha constituido un segundo fideicomiso por las mismas partes, el Fideicomiso 304441, que emitirá a su vez certificados bursátiles fiduciarios con características similares a las de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y que coinvertirá con el Fideicomiso 303828 en los Proyectos. El Fiduciario, IGS y el Fideicomiso 304441 suscribirán y pagarán, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora a efecto que ésta realice, a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, Inversiones destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos consistentes en (i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social; y (ii) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales.

El fondo conformado por el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 es el segundo fondo patrocinado por IGS México. IGS México, con base en su experiencia y análisis de mercado, estima que los Proyectos son una oportunidad de inversión sustentada en los siguientes factores, entre otros (i) una demanda real así como un déficit en la oferta de vivienda de interés social en México; (ii) un mercado industrial maduro y con perspectivas de crecimiento por factores como el TLCAN, la proximidad con el mercado de los Estados Unidos de América, los costos inherentes al transporte de mercancías de países más alejados y la falta de liquidez derivada de la crisis financiera global; (iii) una creciente demanda por los espacios para el comercio de conveniencia en los desarrollos de vivienda, así como el crecimiento de este sector sobre el sector de centros comerciales anclados por empresas de autoservicio. IGS México considera que cuenta con la experiencia, estructura organizacional y los recursos humanos necesarios para desarrollar a nivel nacional los Proyectos, pues ha probado ser una empresa capaz de levantar los fondos para este fin, desinvertirlos exitosamente para lograr la rentabilidad ofrecida a sus inversionistas y en los últimos 5 años ha originado, implementado y administrado inversiones para fondos internacionales que han depositado su confianza en IGS México para llevar a cabo estas tareas y así consolidar su presencia en México. El fondo conformado por el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 se enfocará principalmente en Proyectos privados originados, implementados y administrados por su propia estructura organizacional.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su viabilidad, el Fiduciario contratará a IGS como Administrador del Fideicomiso 303828. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. Una vez que uno o

más Proyectos hayan sido aprobados de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso y con las condiciones generales de la Emisión, la Sociedad Controladora constituirá una sociedad o fideicomiso por cada Proyecto. Para ello, suscribirá y pagará acciones representativas del capital social de cada una de las Sociedades de Proyecto, o bien, celebrará los contratos de fideicomiso respecto de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, en los porcentajes que se describen más adelante. Las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto llevarán a cabo los Proyectos, contratando para ello a IGS o a sus sociedades afiliadas para llevar a cabo funciones de administración y prestación de servicios en general necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

Las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto podrán obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, según lo estime necesario o conveniente el Administrador. En todo caso, cualquier garantía real deberá limitarse a los activos del Proyecto respectivo. Ni el Fiduciario, ni la Sociedad Controladora ni cualquiera de las demás Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto podrán garantizar las obligaciones al amparo de dicho financiamiento.

El Fideicomiso 303828 tendrá prohibido contratar o incurrir en deuda financiera.

Las Aportaciones de IGS en cada Proyecto, mismas que se realizarán con recursos propios, serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión y en el Contrato de Fideicomiso, en adición a los recursos aportados por el Fideicomiso 303828, el Fideicomiso 304441 aportará también recursos a la Sociedad Controladora a fin de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en los diferentes Proyectos, que serán invertidos en las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto según los montos y porcentajes determinados por el Administrador de conformidad con los criterios de inversión y diversificación que le sean aplicables al Fideicomiso 303828 y al Fideicomiso 304441, respectivamente.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos deberán realizar aportaciones a una o varias Sociedades de Proyecto o a uno o varios Fideicomisos de Proyecto, en todos los casos por las cantidades y porcentajes que sean necesarios o convenientes a juicio del Administrador.

Toda oportunidad de inversión en Proyectos potenciales será ofrecida por el Administrador al Fideicomiso 303828, al Fideicomiso 304441, a Fondos Globales de Bienes Raíces y a Fondos Paralelos en los mismos términos y condiciones. Para dichos efectos, el Administrador informará al Comité de Inversiones, al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, los términos y condiciones de inversión en cada Proyecto potencial, incluyendo información sobre la participación del Fideicomiso 304441, Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos y sus porcentajes de participación.

Lo anterior en el entendido de que (i) tanto el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, por un lado, como (ii) cualquier Fondo Global de Bienes Raíces y/o Fondo Paralelo, por el otro lado, podrán realizar aportaciones en cada Proyecto de hasta el 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), sujeto a lo dispuesto más adelante, el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441 podrán

realizar aportaciones de capital de hasta el 60% (sesenta por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), la otra parte podrá realizar las aportaciones de capital por un porcentaje mayor al 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) que le corresponda.

Se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto unánime de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) para que el Fideicomiso 303828 realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo decida no invertir en cualquiera de los Proyectos, el Administrador deberá informarlo por escrito al Representante Común, explicando las causas o motivos por los cuales el fondo de que se trate decidió no invertir en dicho Proyecto. Lo anterior en el entendido de que en caso de que no exista un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo interesado en invertir en cualquiera de los Proyectos, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 no podrán llevar a cabo su Inversión en el Proyecto de que se trate. Asimismo, en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado Proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la Inversión en dicho Proyecto.

La Sociedad Controladora recibirá las Distribuciones de los Proyectos provenientes de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto producto de los flujos generados, en su caso, por cada uno de éstos como consecuencia de la administración y enajenación de los Proyectos. Durante el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, la Sociedad Controladora podrá, según lo determine el Administrador en el caso de Proyectos de vivienda y comerciales, reinvertir las Distribuciones de los Proyectos que reciba de tiempo en tiempo en otras Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, a menos que el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) determine que no podrán llevarse a cabo más reinversiones. En el caso de reinversiones en Proyectos industriales se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

Las Aportaciones del Fideicomiso deberán autorizarse por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones del Administrador le presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.

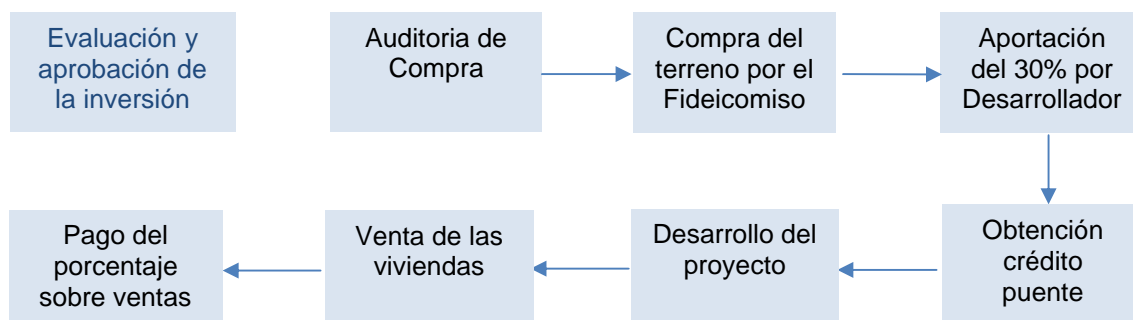
Las Sociedades de Proyecto serán constituidas por la Sociedad Controladora y serán sociedades de propósito específico. El capital social de las Sociedades de Proyecto estará integrado por el Monto Invertible por Proyecto que será aportado por la Sociedad Controladora con fondos derivados de la colocación y, en su caso, por aportaciones de capital de Fondos Globales de Bienes Raíces y/o de Fondos Paralelos.

La Sociedad Controladora será titular del porcentaje del capital social de las Sociedades de Proyecto y del porcentaje de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Proyecto, según lo establezca al efecto el Administrador, tomando en cuenta las proporciones de participación de Fondos Globales de Bienes Raíces y/o de Fondos Paralelos. El objetivo principal de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto consistirá en la realización de las Inversiones y Desinversiones en los Proyectos para la distribución de los flujos correspondientes a la Sociedad Controladora.

Tierra para Vivienda.- Las Inversiones en tierra para vivienda consisten en la adquisición de terrenos para vivienda de interés social, previa auditoría de compra. Dichos terrenos serán aportados generalmente a un Fideicomiso de Proyecto a fin de que, en conjunto con un desarrollador local experto en la materia, se lleve a cabo un Proyecto. La estructura del desarrollo contemplará, por lo menos, (i) una cláusula de reversión en caso de incumplimiento (para proteger la propiedad de la tierra), (ii) la obligación del desarrollador de aportar en efectivo o especie una cantidad equivalente, aproximadamente, al 30% (treinta por ciento) del valor total de adquisición de la tierra, cuya inversión será destinada al pago del proyecto ejecutivo, licencias y permisos e infraestructura del proyecto, y (iii) la obligación del desarrollador de obtener todos los recursos necesarios para la ejecución del Proyecto en los términos aprobados en el vehículo que regule dicho Proyecto.

El desarrollador podrá obtener un crédito para la construcción de las viviendas, otorgando en garantía la parte proporcional del predio que requiera la institución financiera, invirtiendo estos recursos en el desarrollo del Proyecto. El deudor de dicho crédito será siempre el desarrollador .

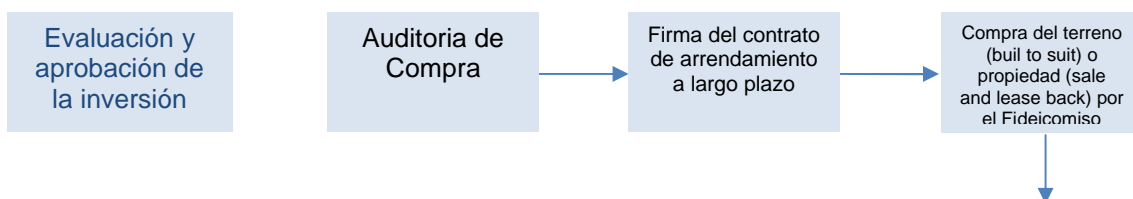
Los rendimientos en este tipo de proyectos serán calculados como un porcentaje de las ventas de viviendas. Dicho porcentaje deberá, para que el Proyecto sea aprobado, sumar el capital invertido más la tasa interna de retorno establecida como mínimo para este tipo de Proyectos. El desarrollador estará obligado al pago de dicho porcentaje de acuerdo al calendario de ventas aprobado para el Proyecto. En caso de que dichas ventas no ocurran conforme al calendario, el desarrollador está obligado a cubrir a favor del vehículo un pago mínimo garantizado. Cualquier incumplimiento por parte del desarrollador podrá ser causal de reversión del inmueble – incluyendo las construcciones que el mismo tenga – a favor de la Sociedad Controladora.



Industrial.- Las inversiones en el sector industrial consisten en (i) la adquisición de naves industriales o centros de distribución existentes, previa auditoría de compra, que cuenten con contratos de arrendamiento en vigor a largo plazo con arrendatarios con un perfil crediticio

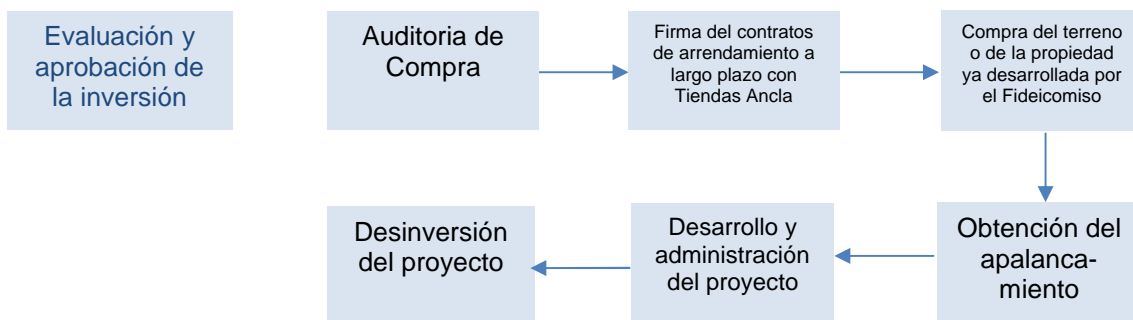
aprobado (*sale & lease back*); (ii) la adquisición de terrenos para la construcción de naves industriales o centros de distribución, previa auditoria de compra y firma de un contrato de arrendamiento a largo plazo con arrendatarios con un perfil crediticio aprobado (*build to suit*). No se contempla en los primeros dos años la construcción de naves industriales especulativas. La inversión en el desarrollo de naves industriales especulativas estará sujeta a la aprobación del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

Todas las operaciones se llevarán a cabo a través de una Sociedad de Proyecto constituida específicamente para estos fines, la cual podrá ser apalancada con crédito con las características y limitaciones establecidas en la estrategia de inversión y en los Criterios de Inversión.



**Comercial.**- Las inversiones en el sector comercial consisten en (i) la adquisición de centros comerciales existentes, previa auditoria de compra, que cuenten con contratos de arrendamiento en vigor a largo plazo con las tiendas ancla y/o arrendatarios con un perfil crediticio aprobado y con una ocupación mínima del 80%, (ii) la adquisición de terrenos para el desarrollo de centros comerciales, ya sea de consumo masivo o de comercio de conveniencia, previa auditoria de compra y firma de un contrato de arrendamiento a largo plazo con arrendatarios con un perfil crediticio aprobado. En el caso de centros de conveniencia, deberá de contarse con un contrato de compraventa negociado y firmado con anticipación para los locales respectivos.

Todas las operaciones se llevarán a cabo a través de una Sociedad de Proyecto constituida específicamente para estos fines, la cual podrá ser apalancada con crédito con las características y limitaciones establecidas en la estrategia de inversión y en los Criterios de Inversión.





## **Fondos del Fideicomiso 303828**

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles conforme al orden previsto en el Contrato de Fideicomiso. El destino de los fondos incluirá el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y la constitución de la Reserva para Gastos. El Monto Total Invertible se mantendrá en la Cuenta General y se invertirá en Inversiones Permitidas hasta en tanto dichos recursos sean transferidos a la Cuenta de Inversiones para su utilización en los términos del Contrato de Fideicomiso.

### **Ausencia de Dictamen de Calidad Crediticia**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión, expedido por una institución calificadoradora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

### **Criterios de Inversión y Restricciones**

Los Criterios de Inversión para cada uno de los Proyectos incluirán limitantes calculadas respecto del Monto Total Invertible como siguen:

(a) Características de los Proyectos:

#### Proyectos de tierra para vivienda:

- (i) Inversiones podrán realizarse únicamente en Proyectos de tierra para vivienda de interés social que sean elegibles para financiamiento hipotecario para los compradores por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE o SHF.
- (ii) Los desarrolladores seleccionados por el Administrador para cada Proyecto deberán cumplir con los siguientes criterios: (a) demostrar solvencia financiera a satisfacción del Administrador; (b) no tener antecedentes negativos en el buró de crédito; (c) contar con un historial exitoso de desarrollo y conclusión de proyectos en la plaza y segmento de vivienda donde el Proyecto vaya a desarrollarse; y (d) realizar las aportaciones en efectivo o en especie en los montos y condiciones determinados por el Administrador.
- (iii) Cada Proyecto estará sujeto a la obtención por parte del desarrollador respectivo de un financiamiento puente para la construcción del mismo, equivalente a por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) del monto de ventas del Proyecto, y estará denominado en Pesos o unidades de inversión.
- (iv) El terreno deberá contar con seguro de título de propiedad, uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.
- (v) El Proyecto deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de cuando menos 22% (veintidós por ciento) en Pesos después de impuestos.

#### Proyectos industriales:

- (i) Las inversiones deberán realizarse para el desarrollo o adquisición de edificios y construcciones industriales.

- (ii) Deberán estar localizados en centros de manufactura con la ubicación geográfica que permita tener acceso a mano de obra calificada, la infraestructura necesaria y ventajas logísticas para el Proyecto.
- (iii) En el caso de desarrollo de un Proyecto, deberá contarse con arrendamientos de largo plazo negociados y firmados con anticipación con arrendatarios que acrediten solvencia económica suficiente a satisfacción del Administrador.
- (iv) El terreno deberá contar con seguro de título de propiedad, uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.
- (v) En el caso de adquisición de un Proyecto, éste deberá contar con arrendamientos de largo plazo con un historial de pago sin incumplimientos por parte de los arrendatarios existentes.
- (vi) La inversión en el desarrollo de naves industriales especulativas estará sujeta a la aprobación del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).
- (vii) El Proyecto deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de cuando menos 18% (dieciocho por ciento) en Pesos después de impuestos.

Proyectos comerciales:

- (i) Se buscarán principalmente inversiones en centros comerciales existentes y el desarrollo de nuevos centros comerciales con arrendatarios ancla negociados con anticipación, y con las siguientes características:
- (ii) Centros comerciales dirigidos al consumo masivo o al comercio de conveniencia.
- (iii) Localizados en mercados desarrollados o en desarrollo dentro de los sectores económicos C y D.
- (iv) El Proyecto deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de cuando menos 20% (veinte por ciento) en Pesos después de impuestos.
- (v) El terreno deberá contar con seguro de título de propiedad, uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.
- (vi) En el caso de adquisición de un Proyecto, éste deberá tener una tasa de ocupación alta y con un historial de pago sin incumplimientos por parte de los arrendatarios existentes.
- (vii) En el caso de desarrollo de un Proyecto, deberá contarse con arrendamientos de largo plazo negociados y firmados con anticipación con arrendatarios ancla líderes en ventas masivas.
- (viii) En el caso del sector de comercio de conveniencia, deberá contarse con un contrato de compraventa negociado y firmado con anticipación para los locales respectivos.

(b) Límites de concentración en Proyectos:

En ningún caso la inversión total por parte del Fideicomiso 303828 en un Proyecto, Sociedad de Proyecto o Fideicomiso de Proyecto excederá del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso , excepto:

- (i) Temporalmente y mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando se anticipe la obtención de financiamiento para el Proyecto, del cual deberá haberse obtenido un compromiso de financiamiento por parte de un tercero previo a la inversión inicial de capital en el Proyecto por parte del Fideicomiso 303828, en el entendido de que la disposición del financiamiento podrá estar sujeta a ciertas condiciones, tales como la finalización de la construcción; o
- (ii) Previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; o
- (iii) Durante el Período de Desinversión.

(c) Diversificación por sector:

- (i) Hasta el 60% (sesenta por ciento) del Monto Total Invertible podrá ser destinado para Proyectos de tierra para vivienda;
- (ii) Hasta el 50% (cincuenta por ciento) del Monto Total Invertible podrá ser destinado para Proyectos industriales; y
- (iii) Hasta el 10% (diez por ciento) del Monto Total Invertible podrá ser destinado para Proyectos comerciales.

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario periódicamente con respecto del cumplimiento de los Criterios de Inversión, en el entendido que las limitantes anteriores, incluyendo los porcentajes de diversificación por sector que se mencionan arriba, podrán ser modificados a propuesta del Administrador mediante aprobación del Comité Técnico con el voto de la mayoría de sus miembros que no sean designados por el Fideicomitente.

### **Comité Técnico**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, el Fideicomiso 303828 contará con un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso 303828.

#### Integración.

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

#### Designación de Miembros.

(A) Las partes acuerdan que desde la fecha de celebración del Fideicomiso 303828 y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso B) siguiente, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes siguientes, los cuales son nombrados de la siguiente forma: (i) 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente y (ii) 1 (un) Miembro Independiente y su respectivo suplente, el cual deberá cumplir con los mismos requisitos, designado por el Fideicomitente.

Nombre	Suplente	Designado Por
Antonio Ruiz Galindo Terrazas	Roberto Córdova Pérez	Fideicomitente
Winston Lachlan Elting Laabs	Javier Ruiz Galindo Terrazas	Fideicomitente
Alfonso Guerrero Álvarez	Rodrigo Arrieta Baqué	Fideicomitente
Manuel Somoza Alonso	José María González Lorda	Independiente

(B) En un plazo que no excederá de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión, el Representante Común deberá convocar una Asamblea de Tenedores en la que deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

- (i) cualesquier Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del monto total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, tendrán derecho a designar a un miembro propietario y el número de suplentes que consideren necesario en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado en dicha Asamblea a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos del Título), en el entendido que deberán de cumplir con los requisitos para ser Miembros Independientes.

Dichos Tenedores deberán entregar al Representante Común, al Fiduciario y al Fideicomitente, evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común comprueben que dicho número de Certificados Bursátiles Fiduciarios es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a dicha fecha.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean (a) designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2011, y (b) destituidos en términos del Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores notificarán por escrito al Representante Común y al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

- (ii) el Fideicomitente tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Fideicomitente deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Fideicomitente notificará por escrito al Fiduciario de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta como Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

#### Destitución o Sustitución de Miembros.

Los Tenedores y el Fideicomitente podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme al inciso (B) anterior, mediante notificación por escrito al Fiduciario.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomitente, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Fideicomitente. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores en los términos del inciso (B) anterior, sólo podrán ser destituidos o sustituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado, salvo que, sean destituidos la totalidad de los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso los demás Tenedores podrán realizar tales destituciones, y los miembros destituidos, no podrán ser designados nuevamente como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que hayan sido destituidos.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, y los Tenedores respectivos o el Fideicomitente, según corresponda, deberán especificar una nueva designación o, de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar hasta que dicha designación haya sido realizada.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

#### Remuneración de Miembros.

El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

#### Presidente y Secretario.

El Fideicomitente designará a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a un secretario (quien podrá no ser miembro del Comité Técnico).

### Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto.

De conformidad con la Circular Única, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al 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 del Fideicomiso 303828. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se contengan al efecto en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

### Convocatoria.

El secretario convocará una sesión del Comité Técnico (i) a su discreción, (ii) cuando cualquiera de los miembros del Comité Técnico se lo solicite por escrito, o (iii) cuando los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación se lo soliciten por escrito al Comité Técnico. En dichos casos, las solicitudes respectivas deberán entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el secretario convocará a una sesión con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

Las convocatorias se entregarán por escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan proporcionado al Fiduciario. Será obligación de los miembros del Comité Técnico informar cualquier cambio de domicilio en forma oportuna.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberá estar presentes.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo cuando se discuta: (i) proponer a los Tenedores cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión, o (ii) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador.

No se requerirá de convocatoria en caso de que en cualquier sesión del Comité Técnico se encuentren presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico al momento de la votación.

### Sesiones.

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los Fines del Fideicomiso, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez

al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Total Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que las mismas sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes.

Cada miembro tendrá voz y derecho a un voto y el presidente, además, tendrá voto de calidad para el caso de empate en las votaciones.

Lo anterior, en el entendido que, (i) uno o más representantes del Representante Común, del Fiduciario y del Fideicomitente podrán ser invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto); y (ii) el Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

De todas las sesiones se levantará acta en los idiomas inglés y español que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El Fideicomitente será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, Distrito Federal, o en el lugar que los miembros del Comité acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario y al Fideicomitente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la toma de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

#### Instrucciones al Fiduciario por el Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

### Conflicto de Interés.

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado para discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuáles tenga un conflicto de intereses.

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni votados por los miembros que designe el Fideicomitente:

- (i) a propuesta del Administrador, aprobar Criterios de Inversión diferentes y porcentajes mayores a los establecidos en la Cláusula 14.2 del Fideicomiso 303828, conforme a lo establecido en dicha cláusula;
- (ii) la propuesta a los Tenedores de cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión;
- (iii) la verificación y supervisión del cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (iv) la aprobación de los lineamientos de inversión o mandato del Administrador y cualquier cambio a dicho mandato;
- (v) la remoción y sustitución del Administrador;
- (vi) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente;
- (vii) aprobar los Gastos de Asesoría Independiente que requieran los Tenedores;
- (viii) aprobar la extensión del Periodo de Inversión;
- (ix) aprobar la Inversión en algún activo, inmueble o propiedad de algún otro Fondo Paralelo u otro fondo administrado por el Administrador o por una Persona Relacionada de éste, o alguna otra Inversión respecto a la cual cualquiera de los miembros del Comité Técnico considere que representa un conflicto de interés.
- (x) aprobar operaciones con Personas Relacionadas del Administrador.
- (xi) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración; y
- (xii) declarar cualquiera de los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos como un Proyecto en Pérdida.

Los Tenedores podrán girar al Fiduciario las instrucciones necesarias respecto de los asuntos en que el Administrador tenga un conflicto de interés.

Las personas que conforme a lo previsto anteriormente no puedan discutir o votar respecto a cierto asunto, no serán consideradas para efectos de cómputo del quórum de asistencia para considerar válidamente instalada la sesión en la que se discuta dicho asunto.

### Facultades y Atribuciones del Comité Técnico.

Además de las señaladas en otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones:



- a) aprobar los lineamientos de inversión o mandato del Administrador y cualquier cambio a dicho mandato;
- b) aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso 303828 revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;
- c) a propuesta del Administrador, aprobar Criterios de Inversión diferentes y porcentajes mayores a los establecidos en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, conforme a lo establecido en dicha cláusula;
- d) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- e) aprobar operaciones con Personas Relacionadas del Administrador;
- f) aprobar el plan y el calendario de inversión y plan de ventas de cada uno de los Proyectos;
- g) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- h) designar uno o más delegados o apoderados para dar cumplimiento a sus resoluciones y/o para el ejercicio de las facultades que en este Contrato se otorgan;
- i) resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso 303828;
- j) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en este Fideicomiso 303828 o en el Título;
- k) aprobar la forma en que serán utilizados los recursos de la Reserva para Gastos;
- l) sustitución del Valuador Independiente y/o del Auditor Independiente;
- m) solicitar la realización de una auditoría extraordinaria a las previstas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido de que dicha solicitud sólo podrá ser efectuada una vez durante el año en curso;
- n) declarar cualquiera de los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos como un Proyecto en Pérdida;
- o) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso; y,
- p) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso 303828 que se considere necesario o

conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Las resoluciones relacionadas con los asuntos descritos en los incisos a), b), e), k), l) y m) anteriores, deberán ser discutidas y votadas solo por los Miembros Independientes que sean parte del Comité Técnico, y serán adoptadas cuando se cuente con el voto favorable de la mayoría de dichos miembros.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores o al Fiduciario, el Administrador podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso 303828, la Sociedad Controladora y las Sociedades de Proyecto.

## **III.2. Patrimonio del Fideicomiso**

### **III.2.1. Descripción del Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso 303828, (iv) las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (v) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (vi) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso 303828, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen Supletorio, y (vii) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso 303828 por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

El Fideicomiso 303828 realizará las Aportaciones del Fideicomiso y, en consecuencia, será titular de acciones de la Sociedad Controladora, las cuales adquirirá de tiempo en tiempo a través de la suscripción y pago de acciones para la constitución de la Sociedad Controladora y aportaciones para aumentos en el capital social de ésta, con fondos provenientes de la Cuenta de Inversiones. Una de las acciones en circulación de la Sociedad Controladora será propiedad de IGS, la cual será adquirida al momento de la constitución de dicha Sociedad Controladora, y el resto de las acciones serán propiedad del Fideicomiso 304441.

El propósito principal de la Sociedad Controladora será:

- (a) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, recibir de tiempo en tiempo, por concepto de aportaciones de capital social, los Montos Invertibles por Proyecto y los Gastos de Inversión correspondientes a cada Proyecto;
- (b) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, recibir de tiempo en tiempo las cantidades que deban destinarse a pagar la Comisión Anual del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
- (c) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, para la realización de cada Proyecto la Sociedad Controladora invertirá el Monto Invertible por Proyecto de tiempo en tiempo y por instrucciones del Administrador, en Sociedades de Proyecto o en Fideicomisos de Proyecto;
- (d) Recibir las Distribuciones de los Proyectos provenientes de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto producto de los flujos generados, en su caso, por cada uno de éstos como consecuencia de la administración y enajenación de los Proyectos. La Sociedad Controladora podrá, según lo determine el Administrador, reinvertir las Distribuciones de los

Proyectos que reciba de tiempo en tiempo en otras Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3(b) del Contrato de Fideicomiso; y

(e) Distribuir las Distribuciones de la Sociedad Controladora a los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

Durante el Periodo de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador y los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se abstendrán de promover o administrar, directa o indirectamente, algún otro vehículo de inversión nacional cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso 303828 y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso 303828, excepto por el Fideicomiso 304441, cualquier Fondo Paralelo o Fondos Actuales, hasta el momento en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Total Invertible haya sido invertido o comprometido.

La Sociedad Controladora será titular del porcentaje del capital social de las Sociedades de Proyecto y del porcentaje de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Proyecto, según lo establezca al efecto el Administrador. El objetivo principal de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto consistirá en la realización de las Inversiones y Desinversiones en los Proyectos para la distribución de los flujos correspondientes a la Sociedad Controladora.

#### Niveles de Autorización de los Proyectos

Las Aportaciones del Fideicomiso deberán autorizarse por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones del Administrador le presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.

#### Efectivo Excedente.

Una vez que el Periodo de Inversión haya concluido y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, el Efectivo Excedente deberá ser transferido como a continuación se indica:

a) el saldo del Monto Total Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, deberá ser transferido por el Fiduciario a la Cuenta de Distribuciones para su distribución a los Tenedores. Lo anterior en el entendido que dichas cantidades no deberán de ser consideradas, bajo ninguna circunstancia, para el cálculo del Retorno Preferente;

b) el monto de las Aportaciones del Fideicomiso que no hubieren sido destinadas a Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto por parte de la Sociedad Controladora, deberá ser restituido al Fideicomiso 303828. En este caso, el Fiduciario deberá proceder a distribuir dichos montos a los Tenedores conforme al inciso a) anterior; y

c) los recursos aportados a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto que no se hubieren destinado a Inversiones y que no se vayan a destinar a inversiones de seguimiento para el Proyecto que corresponda, distintos de los aportados por los Fondos Globales de Bienes Raíces o por Fondos Paralelos, deberán ser restituidos a la Sociedad Controladora, en la forma y términos que al efecto se acuerden. La Sociedad Controladora deberá proceder a distribuir los montos que correspondan al Fideicomiso 303828 conforme al inciso b) anterior y los montos que correspondan al Fideicomiso 304441 conforme a lo previsto en sus respectivos documentos constitutivos.

Los recursos restituidos de conformidad con los incisos b) y c) anteriores sí serán considerados para el cálculo del Retorno Preferente, por el tiempo en que dichos recursos no estuvieren depositados en la Cuenta de Inversiones.

Los recursos que en su caso aporten los Fondos Globales de Bienes Raíces o los Fondos Paralelos y que al término del Periodo de Inversión, y en su caso de la Extensión del Periodo de Inversión, no hayan sido destinados a Inversiones, serán restituidos en la forma y términos que al efecto se pacten en los documentos que regulen la participación de dichos fondos, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

#### Régimen aplicable a la Sociedad Controladora

##### Órganos corporativos de la Sociedad Controladora.

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

(a) Asamblea de Accionistas. Los Accionistas de la Sociedad Controladora serán titulares de Acciones que otorguen los mismos derechos y obligaciones.

(b) Consejo de Administración. El Consejo de Administración estará integrado conforme a lo previsto en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora. El Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 tendrán derecho a designar a la mitad menos uno del total de los miembros propietarios y suplentes que integren el Consejo de Administración e IGS tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios y suplentes, en el entendido de que en el Consejo de Administración participarán los mismos miembros que integren el Comité Técnico.

El Consejo de Administración tendrá las facultades establecidas al efecto por los estatutos sociales de la Sociedad Controladora, mismas que no deberán estar en conflicto con las facultades del Comité Técnico, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

(c) Las sesiones del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora se llevarán a cabo con la periodicidad que sea necesaria para su correcto funcionamiento, pero en todo caso se llevarán a cabo por lo menos una vez al año.

#### Derechos derivados de la tenencia de las Acciones Sociedad Controladora

##### Derechos Corporativos.

El Fiduciario ejercerá los derechos corporativos que correspondan a las Acciones Sociedad Controladora de las que sea titular de tiempo en tiempo representado por el Administrador, para lo cual éste comparecerá a las asambleas de accionistas de la Sociedad Controladora y votará las Acciones Sociedad Controladora propiedad del Fiduciario, en términos de las cartas poder e instrucciones entregadas por el Fiduciario al Administrador para dichos efectos. El Fiduciario entregará dichas cartas poder e instrucciones al Administrador en términos de las instrucciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico para los mismos efectos.

El Fiduciario solo podrá ejercer derechos corporativos que correspondan a las Acciones Sociedad Controladora de las que sea titular en los siguientes casos, conforme a las instrucciones de los Tenedores que se le dirijan a través del Representante Común:

- a) la designación de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso;
- b) emisión de acciones u opciones sobre las Acciones Sociedad Controladora;
- c) modificación a los estatutos sociales de la Sociedad Controladora;
- d) cualquier asunto que sea contrario a los términos del Contrato de Fideicomiso, a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso 303828 y/o la Asamblea de Tenedores;
- e) la transmisión de acciones y la participación de accionistas distintos a los Accionistas de la Sociedad Controladora; y
- f) cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración.

#### Designación de Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora.

Tratándose del derecho para designar miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora que el Fiduciario tenga derecho a nombrar en su carácter de accionista de ésta, el Fiduciario y los Tenedores se regirán conforme a lo establecido en la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que los miembros designados por el Fiduciario en el Consejo de Administración de la Sociedad Controladora deberán ser aquellos que designen los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares indirectos (a través de su tenencia de Certificados Bursátiles) del 10% (diez por ciento) o más de las Acciones propiedad del Fideicomiso 303828, teniendo derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora por cada 10% (diez por ciento) o múltiplos de dicho porcentaje.

#### Derechos Patrimoniales.

El Fiduciario distribuirá, *pro rata* entre los Tenedores, las Distribuciones del Fideicomiso y demás cantidades derivadas del ejercicio de los derechos patrimoniales que le correspondan respecto de las Acciones Sociedad Controladora de las que sea titular, a través del Indeval y en seguimiento a las instrucciones por escrito que reciba del Administrador.

#### **III.2.2. Evolución esperada del Patrimonio del Fideicomiso.**

El Fideicomiso 303828 está buscando obtener (i) una Tasa Interna de Retorno aproximada de entre 18% (dieciocho por ciento) y 22% (veintidós por ciento) respecto del Patrimonio del Fideicomiso después de impuestos, la Comisión Anual del Administrador y el Retorno Preferente. Dicho retorno está sujeto a distintos riesgos y por lo tanto no puede garantizarse. Los resultados reales pueden variar de las proyecciones y montos esperados.

### **III.2.3. Contratos y Acuerdos.**

#### **a) Contrato de Fideicomiso**

##### **A) Descripción del Fideicomiso.**

La emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles número F/303828 de fecha 29 de septiembre de 2011 celebrado con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario. El Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto para su consulta como Anexo "D". Las partes del Fideicomiso 303828 son las siguientes:

Fideicomitente y Administrador:	Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomisarios:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
Representante Común:	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

##### **B) Patrimonio del Fideicomiso.**

El patrimonio del Fideicomiso 303828 estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos:

- a) La Aportación Inicial;
- b) El Monto Total de la Emisión;
- c) Las Acciones Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso 303828;
- d) Las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- e) El efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- f) Los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso 303828, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- g) Las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso 303828 por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

##### **C) Fines del Fideicomiso**

Los fines principales del Fideicomiso 303828 son:

- a) la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles;
- b) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso;
- c) constituir, suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora, de tiempo en tiempo, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- d) a través de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, hacer y disponer de Inversiones de conformidad con los objetivos descritos en el Fideicomiso 303828 y en el Contrato de Administración, para efecto de que los Accionistas de la Sociedad Controladora puedan recibir flujos de efectivo provenientes de la enajenación de los Proyectos, y realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o accesorias de lo anterior; y
- e) realizar cualquier acto jurídico o actividades que resulten consistentes con lo anterior.

#### **D) Distribuciones**

##### Distribuciones de la Sociedad Controladora

Conforme a lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora, las Acciones Sociedad Controladora otorgarán el derecho a sus accionistas a recibir las Distribuciones de la Sociedad Controladora de conformidad con las siguientes reglas:

Las cantidades pagaderas como Distribuciones de la Sociedad Controladora se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora de manera proporcional a su tenencia accionaria en la Sociedad Controladora, en las fechas y por los montos que determine el Administrador.

Los montos que el Fideicomiso 303828, en su carácter de accionista, reciba de la Sociedad Controladora por concepto de Distribuciones de la Sociedad Controladora serán distribuidos a los Tenedores de los Certificados y a IGS de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

##### Distribuciones del Fideicomiso

Las Distribuciones de la Sociedad Controladora distribuidas por la Sociedad Controladora al Fideicomiso, según las mismas sean determinadas conforme a lo establecido en la cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, en su caso, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y la Comisión Anual del Administrador conforme a lo establecido en dicho Contrato de Fideicomiso, se distribuirán a los Tenedores de los Certificados de la siguiente manera:

(i) primero: 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que dichas distribuciones bajo este inciso (i) sean equivalentes al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles, en el entendido de que el pago de su Valor Nominal no implica su cancelación;

(ii) segundo: 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que dichas distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes al Retorno Preferente. El Retorno Preferente se calculará

desde la Fecha de Aportación respectiva y para dicho cálculo no se tomará en cuenta el monto de la Reserva para Gastos;

(iii) tercero: (a) 80% (ochenta por ciento) a IGS, y (b) 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, hasta que las distribuciones conforme a este inciso (iii) representen un 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades distribuidas conforme a (1) el inciso (ii) anterior; y (2) el presente inciso (iii); y

(iv) cuarto: (a) 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y (b) 20% (veinte por ciento) a IGS por el resto de la vigencia del Fideicomiso 303828.

El Fiduciario calculará el Retorno Preferente y lo informará por escrito al Administrador para que éste lo confirme e instruya al Fiduciario la fecha de pago del mismo.

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones, debiendo entregarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Distribuciones correspondiente. El Representante Común deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través de EMISNET con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones correspondiente. El Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso 303828, los cálculos con base en los cuales se hayan realizado las Distribuciones del Fideicomiso y los cálculos con base en los cuales se haya pagado la Comisión Anual del Administrador en dicho periodo, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso 303828.

IGS estará obligada a restituir al Fideicomiso 303828 cualquier cantidad recibida que exceda de las distribuciones a las que tenga derecho a recibir conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por la revisión del Auditor Externo a que se hace referencia en el párrafo anterior.

#### Fechas de Pago

Las Distribuciones del Fideicomiso a realizarse en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se harán (i) en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, según determine el Fiduciario si el Fideicomiso 303828 cuenta con Efectivo Distribuible para pagar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores de conformidad con el Reporte de Distribuciones; (ii) por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso; (iii) en la Fecha de Vencimiento, el Remanente del Patrimonio del Fideicomiso se entregará a los Tenedores como rendimiento; o (iv) en la Fecha de Amortización Total, en caso de existir algún Remanente del Patrimonio del Fideicomiso, éste se entregará a los Tenedores como rendimiento.

Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a que exista Efectivo Distribuible, el cual a su vez está sujeto, principalmente, a las Distribuciones de la Sociedad Controladora que, en su caso, lleve a cabo la Sociedad Controladora en los términos del Contrato de Fideicomiso.

#### Amortización Total

El Administrador deberá notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que (i) se haya efectuado la última Desinversión, o (ii) todos los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos hayan sido declarados como Proyecto en Pérdida, a efecto de que antes de la Fecha de Vencimiento el Fiduciario aplique cualesquiera cantidades restantes en las Cuentas del Fideicomiso para la amortización total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.



## **E) Cuentas del Fideicomiso**

### Creación y Mantenimiento de las Cuentas

El Fiduciario deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, las siguientes cuentas:

- a) la Cuenta General;
- b) la Cuenta de Reserva para Gastos;
- c) la Cuenta de Inversiones; y
- d) la Cuenta de Distribuciones.

El Fiduciario deberá abrir a nombre del Fideicomiso 303828 cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en Instituciones de Crédito y con las características que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, así como cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso. Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, en la medida en que sea posible y previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario podrá mantener dichas cuentas mediante registros internos en lugar de abrir cuentas bancarias o de inversión para cada una de las cuentas mencionadas anteriormente, si dichos registros proporcionan un nivel adecuado de control e identificación necesarios para los Fines del Fideicomiso. Cualesquier transferencias que se realicen entre las cuentas mantenidas por el Fideicomiso 303828, podrán ser transferencias electrónicas o podrán llevarse a cabo por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos.

Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, incluyendo el nombre de la Institución de Crédito en donde la cuenta se abrió (según lo instruya el Comité Técnico) y los números de identificación respectivos para cada Cuenta del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento y tan pronto como sea posible, acceso informativo vía Internet a las Cuentas del Fideicomiso para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin poder bajo ningún motivo realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas. El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos actos y suscribir todos aquellos documentos que sean necesarios para que el Administrador se encuentre autorizado para tener, y efectivamente tenga, acceso electrónico para consulta de las Cuentas del Fideicomiso. El costo del acceso informativo vía Internet así como las comisiones por dicho servicio, serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Las Cuentas del Fideicomiso deberán mantenerse en las Instituciones de Crédito.

Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, sin embargo el Fiduciario deberá seguir las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Los Rendimientos de las Cuentas del Fideicomiso se mantendrán en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente para ser utilizadas conforme a las reglas establecidas para cada Cuenta del Fideicomiso, conforme a lo descrito en el Contrato de Fideicomiso.

### Cuenta General

La cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, para los siguientes fines:

- (i) en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, recibir la Aportación Inicial;
- (ii) en la Fecha de Emisión, recibir o depositar el Monto Total de la Emisión;
- (iii) con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya el Administrador, los Gastos de Emisión y Colocación;
- (iv) con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias necesarias a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos; y
- (v) recibir o depositar todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o con cualquier Documento de la Operación.

Aquellas cantidades que se mantengan en la Cuenta General o en la Cuenta de Reserva para Gastos se invertirán en Inversiones Permitidas o conforme al Régimen de Inversión Supletorio, hasta en tanto dichos recursos sean transferidos a la Cuenta de Inversiones para su utilización en los términos del Contrato de Fideicomiso. Los Rendimientos que resulten de las Inversiones Permitidas efectuadas con los recursos que se encuentren en la Cuenta General y en la Cuenta de Reserva para Gastos, se distribuirán trimestralmente a los Tenedores conforme a la Cláusula 10.1.4 del Contrato de Fideicomiso.

### Cuenta de Reserva para Gastos

La cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, en la que deberá:

- (i) transferir de la Cuenta General la Reserva para Gastos; y
- (ii) reconstituir o completar el Monto Mínimo de Reserva en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones por escrito del Administrador.

Con la finalidad de que al término del Periodo de Inversión se encuentre depositado en la Cuenta de Reserva para Gastos el Monto Mínimo de Reserva, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá aplicar los recursos que se mantengan en la Cuenta General, en la Cuenta de Inversiones o en la Cuenta de Distribuciones para reconstituir o completar el Monto Mínimo de Reserva en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

En el caso que por cualquier razón la Reserva para Gastos sea insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario la aplicación de los recursos recibidos por el Fideicomiso 303828 por Distribuciones de la Sociedad Controladora, previo a la realización de las Distribuciones del Fideicomiso, a pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

### Pago de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso

El Fiduciario le indicará por escrito al Administrador, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso que sean pagaderos durante dicho mes calendario. Una vez recibida la instrucción de pago por parte del Administrador por medio de la cual éste confirme al Fiduciario el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso de los que tenga conocimiento que sean pagaderos durante dicho mes calendario, el Fiduciario cubrirá en la fecha de pago que se le señale al efecto el importe necesario para realizar dichos pagos con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

### Pago de Gastos de Asesoría Independiente

Recibida la correspondiente solicitud por escrito por parte del Comité Técnico, el Administrador instruirá al Fiduciario para que, con cargo a la Cuenta de Reserva de Gastos, realice los pagos a los asesores técnicos independientes que requieran los Tenedores. El monto máximo total que el Fiduciario podrá pagar por este concepto durante la vigencia del Fideicomiso 303828 es de \$5'000,000.00 (cinco millones de Pesos 00/100, M.N.).

Una vez que los recursos de la Cuenta de Reserva para Gastos para realizar los Gastos de Asesoría Independiente se agoten, no existirá obligación del Fideicomitente ni de ninguna otra Parte de entregar recursos al Fiduciario para cubrir Gastos de Asesoría Independiente. En ese caso, la contratación y pago a los asesores recaerá directamente en los Tenedores liberando al Fiduciario de cualquier obligación.

### Comprobantes de Gastos

La totalidad de los Gastos del Fideicomiso deberá estar amparada con comprobantes que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables. Los honorarios del Fiduciario y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación serán facturados por éste a la Sociedad Controladora.

### Cuenta de Inversiones

La cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, para recibir o depositar durante el Periodo de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, los Montos Invertibles por Proyecto para realizar las Aportaciones del Fideicomiso al capital de la Sociedad Controladora, conforme se lo instruya el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos.

Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas para gastos mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos.

En caso de que se mantengan recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, éstos deberán invertirse en Inversiones Permitidas o conforme al Régimen de Inversión Supletorio, hasta en tanto dichos recursos sean utilizados como Aportaciones del Fideicomiso; los Rendimientos que resulten de los recursos depositados en la Cuenta de Inversión deberán ser utilizados para realizar Aportaciones del Fideicomiso.

Los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones podrán ser utilizados exclusivamente para (i) realizar Aportaciones del Fideicomiso, incluyendo en todo caso los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Inversión relacionados con cada Proyecto y la Comisión Anual de

Administrador, y (ii) para restituir la Reserva para Gastos cuando sea necesario, conforme a lo previsto en la Cláusula 10.1.2 del Fideicomiso 303828. El Monto Total Invertible que no se hubiere utilizado conforme a lo anterior concluido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, será transferido a la Cuenta de Distribuciones.

#### Cuenta de Distribuciones

La cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso 303828 para los siguientes fines:

- (i) recibir o depositar, en cualquier Día Hábil, los Rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas;
- (ii) durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario de manera trimestral y previa instrucción por escrito del Administrador distribuirá a los Tenedores los Rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas;
- (iii) recibir o depositar, en cualquier Día Hábil, las Distribuciones de la Sociedad Controladora y, en su caso, el Efectivo Excedente;
- (iv) recibir o depositar el Monto Total Invertible que no se hubiere utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso, concluido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión; y
- (v) previa restitución de la Cuenta de Reserva para Gastos, en su caso, realizar el pago de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores con el Efectivo Distribuible.

#### **F) Comité Técnico**

Ver Sección III.1 titulada *Descripción General* del presente Prospecto (página 68).

#### **G) Eventos de Sustitución**

Constituirán eventos de sustitución del Administrador:

- a) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- b) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso 303828 o en el Contrato de Administración;
- c) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, incumpla con sus obligaciones contempladas en el Fideicomiso 303828 o en el Contrato de Administración;
- d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- e) que ocurra un Cambio de Control del Administrador;

f) que cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no se dedique a administrar el Patrimonio del Fideicomiso como su actividad principal, salvo por las actividades de administración que realicen en relación con un Fondo Paralelo o el Fideicomiso 304441;

g) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia, directa o indirectamente, con el Fideicomiso 303828, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto, con excepción de cualquier Fondo Paralelo o el Fideicomiso 304441;

h) que cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fuera removido o dejare dicho cargo y no sea sustituido por alguna persona aceptable para la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que este Evento de Sustitución no se actualizará mientras permanezcan en funciones cuando menos dos de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador;

i) que cualquiera de los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas o Winston Lachlan Elting Laabs dejen de ser parte del Equipo Ejecutivo del Administrador durante el Periodo de Inversión hasta el momento en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Total Invertible haya sido invertido o comprometido;

Lo previsto en el presente inciso no se considerará un Evento de Sustitución cuando el señor Antonio Ruiz Galindo Terrazas o el señor Winston Lachlan Elting Laabs dejen de ser parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por fallecimiento o incapacidad por accidente, en cuyo caso, el Administrador tendrá derecho a sustituir al integrante que haga falta sujeto a la aprobación del Comité Técnico (mediante el voto favorable del 80% de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

j) que IGS incumpla con su obligación de realizar las Aportaciones de IGS, o de mantenerlas, por el monto y en los términos establecidos en el Fideicomiso 303828.

En los casos previstos en los incisos e), f), g), e, i) anteriores, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en la que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

En el caso previsto en el inciso c) anterior, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir de la fecha en la que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

En los casos previstos en los incisos d) y h) anteriores, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en la que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

#### Consecuencias de un Evento de Sustitución

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común y al Administrador, con copia al Fideicomitente, a fin de que comience a computarse el plazo establecido anteriormente para remediar el Evento de Sustitución, en caso de ser aplicable.

En caso de que para el Evento de Sustitución de que se trate no se prevea un periodo de cura o en caso de que dicho periodo concluya sin que el Administrador o los integrantes del Equipo

Ejecutivo del Administrador remedien dicho Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común y al Administrador, con copia al Fideicomitente, a fin de que se convoque inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión hasta en tanto se nombre un nuevo administrador. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir al Fiduciario para que proceda a la realización de un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha Asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Fideicomiso 303828.

#### Derechos del Administrador en caso de un Evento de Sustitución

En caso de que conforme a lo previsto en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador sea sustituido o removido, éste tendrá derecho a recibir el monto devengado y no pagado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios.

Cuando no existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar las cantidades que correspondan al Administrador conforme a lo previsto anteriormente, éstas podrán ser pagadas al Administrador conforme ingresen recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivados de Distribuciones de la Sociedad Controladora o por cualquier otra causa, durante la vigencia del Fideicomiso 303828.

#### 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 mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 70% (setenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador tendrá derecho a:

- a) Recibir el monto devengado y no pagado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios; y
- b) Adicionalmente, recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de la Comisión Anual del Administrador.

#### Renuncia del Administrador

En caso de renuncia del Administrador por cualquiera de las causas establecidas en el Contrato de Administración, el mismo tendrá derecho a recibir el monto devengado y no pagado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios.

### Liquidación del Administrador

Las cantidades que correspondan al Administrador conforme a lo anterior serán pagadas al Administrador conforme ingresen recursos al Patrimonio del Fideicomiso, derivados de Distribuciones de la Sociedad Controladora o por cualquier otra causa, durante la vigencia del Fideicomiso 303828.

### **b) Contrato de Administración**

El Contrato de Administración se adjunta al presente Prospecto para su consulta como Anexo "E".

La Sociedad Controladora, el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Equipo Ejecutivo del Administrador, celebrarán el Contrato de Administración. De conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador estará encargado de realizar la búsqueda, estudio y selección de Proyectos que califiquen bajo los Criterios de Inversión para la realización de las Inversiones.

### Actuación del Administrador

(a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de la Sociedad Controladora, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración conforme al mismo o en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia a la Sociedad Controladora, para lo cual, el Fiduciario, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto otorgarán al Administrador los poderes más amplios que al efecto requiera, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Administración.

(b) En este sentido, la Sociedad Controladora reconoce y conviene que, a menos que se disponga de otra forma en el Contrato de Administración o en el Fideicomiso 303828 y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme a los mismos, la Sociedad Controladora actuará siempre representada por el Administrador por lo que se refiere a (i) la búsqueda, estudio y selección de los Proyectos; (ii) el estudio y selección de las Inversiones a ser realizadas por las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto; (iii) llevar a cabo los estudios técnicos a ser realizados para el desarrollo de los Proyectos; (iv) la supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (v) la administración de cada una de las Inversiones. Por tal razón, la celebración de los actos materiales y jurídicos correspondientes a la formalización de una Inversión en un Proyecto se hará por el Administrador, previa aprobación por escrito de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Proyectos.

Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar la mayoría de su tiempo a la atención de los asuntos relacionados con los Proyectos.

### Servicios del Administrador

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

### Respecto del proceso de búsqueda

El Administrador estará encargado de realizar la búsqueda, estudio y selección de Proyectos que califiquen bajo los Criterios de Inversión para la realización de las Inversiones.

Asimismo, el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guarden los Proyectos, dentro de los cuales se incluyen, sin limitación, la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para regularizar o subdividir los terrenos, y la obtención de permisos, licencias, autorizaciones y concesiones necesarios para el desarrollo del Proyecto.

Finalmente, el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el inmueble es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

### Respecto del proceso de aprobación

Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Criterios de Inversión.

Una vez recibida la aprobación por escrito en términos del Contrato de Fideicomiso y los Niveles de Autorización de Proyectos, el Administrador se encargará de:

(i) supervisar y coordinar la realización de los estudios topográficos, de mecánica de suelos y cualesquiera otro de naturaleza similar que sirva para determinar la viabilidad de cada inmueble;

(ii) instruir al Fiduciario para que, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, realice las Aportaciones del Fideicomiso correspondientes a la Sociedad Controladora;

(iii) instruir a la Sociedad Controladora para que, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, constituya una Sociedad de Proyecto o un Fideicomiso de Proyecto, dependiendo de las particularidades legales, fiscales y contables, entre otras, de cada Proyecto;

(iv) supervisar y coordinar la tramitación de los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones necesarios para el desarrollo del Proyecto

El Administrador deberá comenzar la planeación y análisis técnico definitivo del Proyecto correspondiente, el cual incluirá:

(i) la realización de un estudio avanzado de mercado para determinar la oferta y la demanda del producto;

(ii) la revisión, aprobación y seguimiento de un proyecto para determinar de qué manera se fraccionará, subdividirá o desarrollará el inmueble;

Sujeto a las particularidades de cada Proyecto, el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras de infraestructura, urbanización, construcción o desarrollo de instalaciones básicas relacionadas con servicios de agua, drenaje, electricidad, pavimentación, etc.

El Administrador estará a cargo de supervisar la fuerza de ventas de cada uno de los Proyectos.



### Respecto de la administración y control de las Inversiones

El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.

Una vez formalizada la Inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto correspondientes, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones.

El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto hayan sido satisfechas en términos de los Niveles de Autorización de Proyectos. A fin de que pueda llevarse a cabo la entrega de los recursos correspondientes a las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, lo notificará por escrito a la Sociedad Controladora y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, en la forma y tiempo solicitados por éste, toda aquella información y documentación que sea necesaria para que el Fiduciario esté en posibilidad de preparar los informes y estados financieros que se mencionan en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por cada una de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el Administrador permanecerá obligado y responsable frente a la Sociedad Controladora, al Fiduciario, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto respecto de la ejecución de los Proyectos conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos y demás lineamientos aprobados en términos del Contrato de Fideicomiso.

Si durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones del Fideicomiso y por alguna razón éstas no se destinaran a Inversiones a través de una o más Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, entonces la Sociedad Controladora estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones del Fideicomiso para la realización de Inversiones que se le presenten posteriormente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones del Fideicomiso fueren efectivamente aportadas a una o más Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate no se llevaran a cabo, entonces las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto estarán obligados a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora y, en su caso, a los Fondos Globales de Bienes Raíces y a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que no se hayan destinado a tal fin. En dicho caso, la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

### Respecto de la contabilidad y reportes del Fideicomiso 303828

El Administrador recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que el Fideicomiso 303828 realice a través de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto.

El Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, en la forma y tiempo solicitados por éste, la información financiera y reportes de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 15.3.4 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, los reportes sobre la

valuación de los Certificados Bursátiles y los activos de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto.

El Administrador se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada una de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, así como todos los reportes que estén obligados a presentar, sean preparados y entregados al Fiduciario en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador deberá entregar reportes a la Sociedad Controladora, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes calendario, informando sobre la aportación de los recursos por parte de la Sociedad Controladora a las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto conforme lo establecido en la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso.

Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico, una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de gastos de operación del Fideicomiso 303828 para el ejercicio correspondiente.

En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección y formalización de las Inversiones realizadas por las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, en términos de lo establecido en este Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.

#### Servicios Adicionales

El Administrador encomendará, a quien estime conveniente, la verificación, supervisión y, en su caso, intervención en sitio de las obras relacionadas con las Inversiones.

El Administrador encomendará, a quien estime conveniente, la realización de avalúos u opiniones de valor respecto de potenciales Proyectos.

#### Obligaciones Respecto del Comité Técnico

Corresponderá al Administrador la designación de miembros del Comité Técnico y del Comité de Inversiones, de conformidad con los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, corresponderá al Administrador notificar al Fiduciario en caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador dejare de serlo por cualquier causa.

El Administrador deberá proporcionar al Comité Técnico y al Comité de Inversiones toda aquella información y reportes que le sean solicitados. El Administrador tendrá las funciones de secretaría del Comité Técnico y del Comité de Inversiones, por lo que estará encargado de preparar el acta respecto de las resoluciones adoptadas en todas las sesiones del Comité Técnico y del Comité de Inversiones, a las cuales deberá adjuntarse la convocatoria respectiva y todos los materiales distribuidos en relación con el orden del día respectivo.

El Administrador comparecerá a las asambleas de accionistas de la Sociedad Controladora en representación del Fiduciario y votará las Acciones Sociedad Controladora propiedad del Fiduciario, en términos de las cartas poder e instrucciones entregadas por el Fiduciario al Administrador para dichos efectos.

#### Asuntos sujetos a aprobación

Conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, el Administrador será el encargado de

administrar tanto a la Sociedad Controladora como a las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto que en su caso se constituyan.

El Administrador reconoce que el Contrato de Fideicomiso establece una serie de asuntos y decisiones que deben ser sometidos a la aprobación de los Tenedores o del Comité Técnico, según sea el caso, y que para algunos de dichos casos se prevén además reglas de asistencia y votación especiales.

Todos los asuntos y decisiones que se deban aprobar y/o adoptar con respecto a la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto sobre los temas regulados en el Contrato de Fideicomiso, estarán sujetos a la aprobación de los Tenedores o del Comité Técnico, según corresponda, por lo que el Administrador será responsable de obtener dichas autorizaciones previas como condición para aprobar y/o adoptar los asuntos y decisiones respectivos en la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, según corresponda.

#### Subcontratación

La Sociedad Controladora y el Administrador convienen en que el Administrador podrá subcontratar con terceros para llevar a cabo los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido que el Administrador permanecerá obligado y responsable frente a la Sociedad Controladora, al Fiduciario, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones y particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros.

Todo subcontratista deberá obligarse a que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, el subcontratista sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario, la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto, los Fideicomisos de Proyecto ni sus respectivos empleados o funcionarios. Para dichos fines, el subcontratista expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra de dichas Personas. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso, el patrimonio de la Sociedad Controladora, de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

#### Obligaciones del Administrador

Durante el Periodo de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador y los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se abstendrán de promover o administrar, directa o indirectamente, algún otro vehículo de inversión nacional cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso 303828 y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso 303828, excepto por el Fideicomiso 304441, cualquier Fondo Paralelo y los Fondos Actuales, hasta el momento en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Total Invertible haya sido invertido o comprometido.

En caso de que el Administrador establezca un nuevo vehículo de inversión nacional cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso 303828, el Administrador deberá invitar a los Tenedores a participar en el nuevo vehículo al menos en el mismo porcentaje en el

que participan en el Fideicomiso 304441 y el Fideicomiso 303828 considerados en su conjunto, mediante el envío de un aviso que contenga los términos relevantes de dicho nuevo vehículo. Dicho aviso deberá ser entregado a cada uno de los Tenedores con al menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que comience a administrarse el nuevo vehículo o la fecha de inversión en el mismo.

#### Pago de lo Indebido

En caso de que el Administrador por error o por cualquier otra causa reciba del Fiduciario una cantidad que no le corresponda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá restituir dicha cantidad de manera íntegra al Fiduciario dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario le solicite por escrito la restitución correspondiente, expresando las razones por las que dicho pago no debió realizarse al Administrador.

#### Comisiones, Costos y Gastos

Como contraprestación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir por parte de la Sociedad Controladora la Comisión Anual del Administrador. En la Comisión Anual del Administrador quedan incluidos todos los recursos humanos y materiales necesarios, así como los costos directos e indirectos que se deriven por los servicios objeto del Contrato de Administración, por lo que el Administrador no tendrá derecho a solicitar a la Sociedad Controladora el reembolso de cualesquiera gastos y desembolsos incurridos en relación con el Contrato de Administración ni a cobrar contraprestación o interés adicional alguno por dichos conceptos, con excepción de los honorarios del Fiduciario y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación, mismos que el Fiduciario facturará a la Sociedad Controladora de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.

### **c) Contrato de Coinversión**

Conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y a los términos acordados por las partes en el Contrato de Coinversión, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 deberán realizar, a través de la Sociedad Controladora, aportaciones en las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto, conforme a las instrucciones, montos y porcentajes de participación que sean determinados por el Administrador de acuerdo con los Criterios de Inversión que les sean aplicables al Fideicomiso 303828 y al Fideicomiso 304441 respectivamente.

#### **III.2.4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.**

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, litigios o procedimientos legales pendientes de resolución en contra del Administrador o del Fiduciario que pudiera involucrarlos con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlos en forma alguna.

### **III.3 Estrategia de inversión y plan de negocios**

#### **III.3.1 Estrategia de Inversión**

El Fideicomiso 303828 pretende ejecutar una estrategia de inversión definida y con una metodología probada capaz de producir resultados previstos, así como el conocimiento técnico y las relaciones que IGS México tiene en México. Los directivos y empleados de IGS México están convencidos del valor agregado que puede lograrse al aprovechar su conocimiento en mercado de bienes raíces, experiencia operativa y capacidad de ejecución.

Para poder lograr los objetivos de rentabilidad del Fideicomiso 303828, la estrategia de inversión tomará en cuenta los siguientes elementos clave:

(a) Oportunidades de inversión minimizando riesgos a través de un proceso de auditoría de compra que lo garantice en los tres productos de inversión, tierra para vivienda, industrial y comercial.

(b) En tierra para vivienda, establecer un programa de desarrollo y ventas realista y con fundamentos probados en conjunto con los desarrolladores;

(c) Llevar a cabo una supervisión eficiente que identifique las posibles desviaciones y la pueda corregir sin un impacto en la rentabilidad de los proyectos.

(d) En industrial enfocarnos a propiedades que ya estén generando flujo (*sale & lease back*) con inquilinos con un perfil de crédito aceptable y contratos de arrendamiento bien estructurados y de largo plazo.

(e) Desarrollo de nuevos espacios industriales (*build to suit*) con un contrato de arrendamiento a largo plazo previamente firmado con el arrendatario.

(f) En Comercial, aprovechar la sinergia de contar con tierra en los desarrollos que son propios, realizando las construcciones necesarias y vendiendo de antemano el espacio a las cadenas comerciales de conveniencia.

(g) Establecer las alianzas necesarias con las cadenas comerciales de conveniencia para satisfacer sus necesidades de centros comerciales también en terrenos que no sean propios que se puedan adquirir dentro de desarrollos para vivienda de interés social y económica.

Para la estrategia de Desinversión prevista por el Administrador, favor de ver el apartado IV.7.12 "*Estrategias de Desinversión*" del presente Prospecto.

### **III.3.2 Coinversiones**

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión y en el Contrato de Fideicomiso, en adición a los recursos aportados por el Fideicomiso 303828, el Fideicomiso 304441 aportará también recursos a la Sociedad Controladora a fin de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en los diferentes Proyectos, que serán invertidos en las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto según los montos y porcentajes determinados por el Administrador de conformidad con los criterios de inversión y diversificación que le sean aplicables al Fideicomiso 303828 y al Fideicomiso 304441 conforme a sus propios documentos constitutivos.

Asimismo, durante la vigencia del presente Contrato, Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos deberán realizar aportaciones a una o varias Sociedades de Proyecto o a uno o varios Fideicomisos de Proyecto, en todos los casos por las cantidades y porcentajes que sean necesarios o convenientes a juicio del Administrador.

Toda oportunidad de inversión en Proyectos potenciales será ofrecida por el Administrador al Fideicomiso 303828, al Fideicomiso 304441, a Fondos Globales de Bienes Raíces y a Fondos Paralelos en los mismos términos y condiciones. Para dichos efectos, el Administrador informará al Comité de Inversiones, al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, los términos y condiciones de inversión en cada Proyecto potencial, incluyendo información sobre la participación del

Fideicomiso 304441, Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos y sus porcentajes de participación.

Lo anterior en el entendido de que (i) tanto el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, por un lado, como (ii) cualquier Fondo Global de Bienes Raíces y/o Fondo Paralelo, por el otro lado, podrán realizar aportaciones en cada Proyecto de hasta el 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), sujeto a lo dispuesto más adelante, el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441 podrán realizar aportaciones de capital de hasta el 60% (sesenta por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), la otra parte podrá realizar las aportaciones de capital por un porcentaje mayor al 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) que le corresponda.

Se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el unánime de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) para que el Fideicomiso 303828 realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo decida no invertir en cualquiera de los Proyectos, el Administrador deberá informarlo por escrito al Representante Común, explicando las causas o motivos por los cuales el fondo de que se trate decidió no invertir en dicho Proyecto. Lo anterior en el entendido de que en caso de que no exista un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo interesado en invertir en cualquiera de los Proyectos, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 no podrán llevar a cabo su Inversión en el Proyecto de que se trate. Asimismo, en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado Proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la Inversión en dicho Proyecto.

Las Aportaciones de IGS en cada Proyecto, mismas que se realizarán con recursos propios, serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

Las siguientes reglas serán aplicables a las Aportaciones de IGS y a las inversiones que en su caso realice cualquier Fondo Global de Bienes Raíces o cualquier Fondo Paralelo en cualquiera de los Proyectos:

- (a) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos realizarán sus aportaciones de capital a los Proyectos y las Desinversiones correspondientes en los mismos términos y condiciones que el Fideicomiso 303828, de acuerdo con lo aprobado por el Administrador.
- (b) El Administrador estructurará las inversiones en los Proyectos y las Desinversiones correspondientes de manera que sean fiscalmente eficientes para el Fideicomiso 303828, IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos.

En caso de existir consideraciones legales, fiscales, regulatorias u otras consideraciones similares, según lo determine el Administrador en cada caso y de buena fe, la estructura de inversión y de Desinversión utilizadas por el Fideicomiso 303828, IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos podrán ser diferentes, siempre y cuando IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos no obtengan términos y condiciones económicos mejores que los que rijan la inversión o Desinversión del Fideicomiso 303828.

(c) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos entregarán los recursos líquidos que les correspondan en relación con una inversión en un Proyecto en la misma fecha o antes que la entrega de recursos por parte del Fideicomiso 303828. De igual forma, IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos realizarán la operación de Desinversión en el momento en que dicha Desinversión sea realizada por el Fideicomiso 303828 y en la forma y términos que determine el Administrador.

(d) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos podrán obtener los recursos necesarios para su participación en el Proyecto de que se trate en la forma que más les convenga.

(e) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos se abstendrán de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fiduciario o a la Sociedad Controladora para realizar una inversión o una Desinversión en un Proyecto, conforme a los términos aprobados por el Administrador.

(f) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos no podrán preñar o de otra forma gravar sus derechos con respecto a un Proyecto si ese gravamen pudiere afectar de cualquier manera la participación del Fideicomiso 303828 en el Proyecto, la administración del Proyecto por parte del Administrador, la posibilidad de llevar a cabo una Desinversión en los términos que determine el Administrador o los resultados de la misma.

(g) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos deberán ejercer sus derechos en las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto en el mismo sentido en que lo haga la Sociedad Controladora, de manera coordinada con la misma.

(h) Cualesquiera Gastos de Inversión (y gastos similares) y cualesquiera obligaciones de indemnizar serán a cargo del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 (por las Inversiones realizadas a través de la Sociedad Controladora), IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos, según sea el caso, en forma proporcional a las Inversiones realizadas, en el entendido que cada vehículo será responsable de sus gastos internos.

Las reglas aplicables a las aportaciones realizadas por el Fideicomiso 304441 a las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto serán aquellas establecidas en el Contrato de Coinversión.

En este sentido, el Administrador ha formado una organización que tiene la capacidad de proveer de oportunidades de inversión al Fideicomiso 303828 a lo largo de México.

El Fideicomiso 303828 procurará reunir un portafolio diversificado de inversiones a lo largo de México, basándose en el plan de negocios, las estrategias y Criterios de Inversión y en su conocimiento del mercado, con el fin de lograr invertir los recursos del Fideicomiso 303828.

El principal objetivo financiero del Fideicomiso 303828 es maximizar los retornos económicos de las Inversiones. El Administrador tendrá una estrategia atractiva ajustada por el riesgo para proveer a los Tenedores con el mayor retorno posible. El objetivo será alcanzar una tasa interna de retorno aproximada de entre 18% (dieciocho por ciento) y 22% (veintidós por ciento) netos

de Comisión Anual del Administrador, premios e impuestos. No existe garantía alguna de que los rendimientos antes descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar de los resultados proyectados o esperados.

#### Fondos Paralelos.

Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Fideicomitente o alguna de sus afiliadas podrá constituir, levantar o participar en uno o más Fondos Paralelos.

Una vez que se constituya o levante un Fondo Paralelo, el Fideicomitente deberá informar de dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común.

El Fiduciario tendrá el derecho de obtener la modificación del Contrato de Fideicomiso a fin de reflejar cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija la participación de los Fondos Paralelos.

En este caso, el Representante Común estará facultado para convenir una modificación al presente Contrato, previo consentimiento de los Tenedores reunidos en una Asamblea General Ordinaria.

Cada Fondo Paralelo será administrado por el Administrador. El Administrador cobrará a los Fondos Paralelos y/o sus inversionistas, honorarios y contraprestaciones similares a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Los Fondos Paralelos no podrán participar en aquellas Inversiones que sean realizadas con anterioridad a la fecha en que dichos Fondos Paralelos sean constituidos.

### **III.3.3 Rendimiento Esperado**

El fondo conformado por el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 es el segundo fondo patrocinado por IGS México. IGS México, con base en su experiencia y análisis de mercado, estima que los Proyectos son una oportunidad de inversión sustentada en los siguientes factores, entre otros (i) una demanda real así como un déficit en la oferta de vivienda de interés social en México; (ii) un mercado industrial maduro y con perspectivas de crecimiento por factores como el TLCAN, la proximidad con el mercado de los Estados Unidos de América, los costos inherentes al transporte de mercancías de países más alejados y la falta de liquidez derivada de la crisis financiera global; (iii) una creciente demanda por los espacios para el comercio de conveniencia en los desarrollos de vivienda, así como el crecimiento de este sector sobre el sector de centros comerciales anclados por empresas de autoservicio. IGS México considera que cuenta con la experiencia, estructura organizacional y los recursos humanos necesarios para desarrollar a nivel nacional los Proyectos, pues ha probado ser una empresa capaz de levantar los fondos para este fin, desinvertirlos exitosamente para lograr la rentabilidad ofrecida a sus inversionistas y en los últimos 5 años ha originado, implementado y administrado inversiones para fondos internacionales que han depositado su confianza en IGS México para llevar a cabo estas tareas y así consolidar su presencia en México. El Fideicomiso 303828 se enfocará principalmente en Proyectos privados originados, implementados y administrados por su propia estructura organizacional.

### **III.3.4 Tierra para Vivienda**

Según lo establecido en la estrategia de inversión, el Administrador llevará a cabo durante el Periodo de Inversión, inversiones en tierra para ser desarrollada en diferentes proyectos procurando que la duración de los mismos no rebase cuatro años, y debido a que estos proyectos son auto liquidables a través de la venta de las viviendas, estará recibiendo durante



el periodo que duren los Proyectos, recursos producto de las ventas de vivienda los cuales serán reinvertidos sin rebasar el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso.

### **III.3.5 Industrial**

El Administrador buscará desarrollar un importante portafolio de inversión, administrarlo hasta su desinversión sin rebasar el porcentaje máximo establecido, para luego buscar una venta de portafolio a otros fondos institucionales o inversionistas interesados en adquirir esta clase de activos, como ya lo hizo IGS México con su primer fondo, o en los mercados financieros, tanto públicos como privados.

### **III.3.6 Comercial**

Estas Inversiones, al igual que los proyectos de vivienda, son auto liquidables ya que se busca invertir en tierra y construcción de centros comerciales que estarán vendidos previamente a las cadenas de tiendas que atienden el mercado de conveniencia.

En caso de que se encontrara la oportunidad de adquirir un centro comercial rentado al 90% y que esté generando flujos, se buscará la desinversión una vez cumplido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, al igual que en el caso de industrial, a fondos institucionales o inversionistas interesados en adquirir esta clase de activos o en los mercados financieros, tanto públicos como privados.

### **III.3.7 Riesgos y características de las inversiones**

Ver la Sección I.3 titulada *Factores de Riesgo* de este Prospecto (página 37).

### **III.3.8 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones**

#### **Calendario de Inversión**

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, corresponde al Comité Técnico la facultad de aprobar el plan y el calendario de inversión y plan de ventas de cada uno de los Proyectos.

Sin perjuicio de lo anterior, se prevé y el Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que el Monto Total Invertible se invierta como se muestra en el calendario de inversión presentado a continuación, el cual puede estar sujeto a cambios dependiendo de las oportunidades de inversión:

<b>Año de Inversión</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Inversiones Estimadas (% del Total)</b>	30.0%	30.0%	20.0%	10.0%	10.0%

El Administrador podrá, con base en su experiencia y conocimiento del mercado, variar la velocidad a la que se realizarán las Inversiones buscando siempre el beneficio para los Tenedores. Lo anterior, siempre y cuando, en caso de una disminución a dicha velocidad:

- La disminución haya sido causada por cambios en los mercados inmobiliarios o financieros, u otras circunstancias económicas, sociales, políticas, etc., que a juicio del Administrador aconsejen desacelerar el ritmo de las Inversiones; o

- La disminución responda a cambios estratégicos implementados por el Administrador para beneficio del Fideicomiso 303828 y de los Tenedores a juicio del Administrador; o

- A partir de la fecha de recepción del Monto Total de la Emisión, el Administrador contará con un plazo de 5 (cinco) años para utilizar dichos recursos en Inversiones o Gastos del Fideicomiso.

### **Calendario de Desinversiones**

IGS realizará sus mejores esfuerzos para lograr la Desinversión como se muestra en el calendario de desinversión presentado a continuación:

<b>Año de Desinversión</b>	<b>Años</b>	<b>1 – 5 Años</b>	<b>6 – 10 Años</b>
<b>Desinversión Estimada (% del Total)</b>		0.0%	100.0%

Las Inversiones y Desinversiones se realizarán con base en la información disponible en ese momento, por lo que el comportamiento real de las mismas podrá diferir, en mayor o menor medida, de los rendimientos esperados.

### **Incumplimiento del Calendario de Inversión**

Conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá entregar reportes mensuales al Fiduciario informando sobre la aportación de los recursos por parte de la Sociedad Controladora a las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto. Ante un incumplimiento con el calendario que en su caso apruebe el Comité Técnico, dicho comité tendrá la facultad de realizar los ajustes que considere convenientes al calendario.

Finalmente, en caso de que terminado el Periodo de Inversión (o la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso) una parte o la totalidad del Monto Total Invertible no hubiere sido utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso e Inversiones, se procederá conforme a lo siguiente.

Los montos que constituyen el Efectivo Excedente, salvo aquellos recursos que se utilicen para mantener un Monto Mínimo de Reserva depositado en la Cuenta de Reserva para Gastos, deberán ser transferidos como a continuación se indica, a fin de que sean finalmente distribuidos a los Tenedores:

a) el saldo del Monto Total Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, deberá ser transferido por el Fiduciario a la Cuenta de Distribuciones para su distribución a los Tenedores;

b) el monto de las Aportaciones del Fideicomiso que no hubieren sido destinadas a Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto por parte de la Sociedad Controladora, deberá ser restituido al Fideicomiso 303828. En este caso, el Fiduciario deberá proceder a distribuir dichos montos a los Tenedores conforme al inciso a) anterior; y

c) los recursos aportados a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto que no se hubieren destinado a Inversiones y que no se vayan a destinar a inversiones de seguimiento para el Proyecto que corresponda, distintos de los aportados por Fondos Globales de Bienes Raíces o por Fondos Paralelos, deberán ser restituidos a la Sociedad Controladora, en la forma y términos que al efecto se acuerden. La Sociedad Controladora deberá proceder a distribuir los montos que correspondan al Fideicomiso 303828 conforme al inciso b) anterior y los montos que correspondan al Fideicomiso 304441 conforme a lo previsto en sus respectivos documentos constitutivos.

Los recursos que en su caso aporten los Fondos Globales de Bienes Raíces o los Fondos Paralelos y que al término del Periodo de Inversión, y en su caso de la Extensión del Periodo de

Inversión, no hayan sido destinados a Inversiones, serán restituidos en la forma y términos que al efecto se pacten en los documentos que regulen la participación de dichos fondos.

#### **III.4 Políticas Generales de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores.**

El Fideicomitente constituyó un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles y designó a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario, quien a su vez aceptó expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y se obligó a dar cabal cumplimiento a los fines para los cuales fue creado, incluyendo la Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fideicomitente entregó al Fiduciario, como aportación inicial, la cantidad de \$1,000.00 (mil Pesos 00/100 M.N.), misma que se depositó en la Cuenta General. El Fideicomiso 303828 se estableció como irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el mismo. El Fiduciario aceptó el cargo de fiduciario del Fideicomiso 303828 y otorgó el recibo más amplio que en derecho proceda por la aportación inicial.

- a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán: (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores, en los términos de la legislación aplicable;
- d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico con sus respectivos suplentes. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

El derecho al que se refiere el presente inciso será renunciable por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

- e) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario de los que sean titulares;
- f) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

(i) Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el Contrato de Fideicomiso, (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;

(ii) Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Título respectivo;

(iii) Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

(iv) Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Respecto a los casos previstos en los incisos a) y b) anteriores, estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o en todos los casos, si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

- h) La asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, se destinen a Inversiones que representen 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso 303828 revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;
- i) Derecho a recibir a *pro rata*, periódicamente, mediante Distribuciones del Fideicomiso;
- j) Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso 303828, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión, y
- k) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Contrato de Fideicomiso y el Título.

### **III.5 Valuación.**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los activos de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto deberán ser valuados por el Valuador Independiente de manera trimestral y cuando exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual los avalúos e información preparada por el Valuador Independiente deberán ser entregados por éste a los proveedores de precios, al público inversionista y al Representante Común de forma trimestral dentro de los 20 (veinte) días naturales después del cierre del trimestre, y en caso de un cambio en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes a la fecha en que se realice el avalúo. Lo anterior, en el entendido de que dicho avalúo deberá ser entregado al Fiduciario por parte del Administrador.

El Valuador contará con la experiencia y recursos necesarios para realizar dicha valuación, la cual se llevará a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad empleando una metodología con base en estándares internacionales (entre las que se podrá encontrar el

descuento de flujos a valor presente u otros esquemas aplicables para la valuación de inversiones en activos inmobiliarios).

Los costos y gastos del Valuador correrán a cargo del Fideicomiso 303828 por concepto de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

El Fiduciario deberá poner a disposición del Administrador y del Comité Técnico cualquier información que le sea requerida a efecto de que el Fideicomiso 303828 pueda cumplir con sus obligaciones respecto de terceros, incluyendo sin limitación, la información que pudiera ser necesaria para los proveedores de precios contratados por los Tenedores para fijar un precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **III.6 Fideicomitente.**

Ver la Sección V titulada *Fideicomitente y Administrador* de este Prospecto (página 131).

### **III.7 Deudores relevantes respecto de la Emisión.**

Las obligaciones del Fideicomiso 303828 respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso 303828.

### **III.8 Administradores u operadores.**

IGS es una sociedad de reciente creación, constituida específicamente para que, en forma conjunta con las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, se lleve a cabo el desarrollo y administración de los Proyectos. IGS proveerá a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto con el personal y con todos los recursos necesarios para la implementación de cada uno de los Proyectos.

### **III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador**

Como contraprestación por los servicios prestados al Fideicomiso 303828, durante el Período de Inversión el Administrador recibirá de la Sociedad Controladora una comisión anual equivalente al 2% (dos por ciento) sobre el Monto Total de la Emisión. Posteriormente, dicha comisión anual será equivalente al 2% (dos por ciento) sobre los montos efectivamente invertidos en los Proyectos menos las Desinversiones realizadas.

En el caso de que alguno de los Proyectos sea declarado como Proyecto en Pérdida, el Administrador dejará de recibir la Comisión Anual del Administrador respecto del monto de la Inversión que corresponda a dicho Proyecto en Pérdida, a partir del mes en que se haga dicha declaración. Asimismo, el Administrador se obliga a restituir al Cliente la parte proporcional de la Comisión Anual del Administrador que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido, que el Fideicomiso 303828 se extinga anticipadamente o por cualquier otra causa.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera con recursos que el Administrador determine deban utilizarse para dichos efectos. Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Inversiones a la Sociedad Controladora (mediante una Aportación del Fideicomiso), a fin de que la Sociedad Controladora sea quien pague la Comisión Anual del Administrador. La Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora, en su caso, con recursos provenientes de las Desinversiones.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual por meses vencidos.

### **III.10. Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores**

No existen terceros obligados con el Fideicomiso 303828 o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantas, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## **IV. INVIRTIENDO EN DESARROLLOS DE TIERRA PARA VIVIENDA, COMERCIALES E INDUSTRIALES EN MÉXICO**

### **IV.1 Condiciones de Mercado**

La economía mexicana ha sufrido una profunda transformación desde la firma del TLCAN en 1994. Si bien fueron varios los factores que colaboraron a dicha transformación, los más significativos tienen que ver con una política económica más abierta que provocó un alza en el comercio con otros países, mayor inversión extranjera directa y un incremento en el producto interno bruto.

Dicha apertura económica afectó directamente al sector manufacturero, que en años recientes experimentó las mayores tasas de crecimiento en décadas. En los últimos años flujos constantes de inversión extranjera directa, estimularon el desarrollo tanto en industrias exportadoras como en compañías enfocadas al mercado local y por tanto dependientes del alza en el poder adquisitivo de los mexicanos, impulsando el aumento de la demanda por vivienda para los nuevos empleos que se estaban creando, espacio industrial tanto para manufactura como para distribución e infraestructura comercial, para satisfacer los desarrollos de vivienda que se estaban construyendo.

La inversión extranjera directa recibida por México desde la implementación del TLCAN, ha superado los US\$115,000'000,000.00 (ciento quince mil millones de Dólares) o US\$14,000'000,000.00 (catorce mil millones de Dólares) anualmente, lo cual es más de tres veces la cantidad anual recibida en los seis años previos a la implementación del TLCAN.

Dicha inversión extranjera directa ha actuado como catalizadora del crecimiento de empresas domésticas y ha contribuido a aumentar la competitividad, así mismo ha permitido la creación de empleos, permitiendo el flujo de conocimiento y tecnología a México, incentivando una modernización de los procesos productivos así como una mayor capacitación de la fuerza productiva que ha llevado a mejores salarios.

El mercado laboral se ha visto muy beneficiado por esta entrada de capitales, ya que las empresas que recibieron inversión extranjera directa crearon uno de cada tres empleos desde 1994 y actualmente emplean a 20% (veinte por ciento) de la población asalariada en el país, pagando en promedio salarios que son 48% (cuarenta y ocho por ciento) más altos que el promedio nacional, mejorando el nivel de vida creando una mayor demanda por vivienda y su infraestructura comercial requerida.

Aunado a lo anterior, el gobierno federal ha seguido apoyando a las instituciones que otorgan crédito para el sector de vivienda económica y de interés social, dándole un mayor dinamismo al crecimiento de este sector, así mismo el sector financiero ha desarrollado nuevas instituciones y vehículos para apoyar el otorgamiento de créditos puente a los desarrolladores que con la crisis en el 2009 han sufrido un retroceso, sin embargo la Sociedad Hipotecaria Federal ha diseñado un mecanismo de apoyo para otorgar créditos a aquellos desarrollos viables que se han quedado sin fondeo.

Las instituciones financieras tradicionales a pesar de que debido a la crisis han rigidizado las condiciones bajo las cuales están dispuestas a otorgar créditos puente, han seguido prestando

a aquellos desarrolladores con un buen perfil de crédito y que hayan demostrado su capacidad de ejecución en la construcción y venta de vivienda, especialmente en el sector de vivienda económica y de interés social.

Tras el TLCAN el comercio fronterizo entre los Estados Unidos de América y México aumentó ya que la mano de obra calificada, la cercanía de entre estos países y menores costos resultaron en muchas empresas norteamericanas invirtiendo en filiales, subsidiarias o alianzas en México. Más beneficioso que la presencia de esas empresas en el país, está el hecho de que incentiva a las compañías mexicanas a tener estándares de competitividad similar al de firmas norteamericanas.

Si bien es cierto que México se ha beneficiado en este sentido de su proximidad con los

Estados Unidos de América y su acuerdo comercial, México ha reconocido la necesidad de diversificar su mercado de exportaciones. Como respuesta, se firmó un acuerdo de libre comercio con la Unión Europea, su segundo socio comercial y segunda fuente de inversión extranjera directa. Cabe destacar que el TLCAN creó la primera área de libre comercio entre Europa y el continente americano representando un gran avance en el esfuerzo de tener compañías europeas en México. Adicionalmente y en búsqueda de atraer a otros bloques económicos, en 2004 México firmó un acuerdo de libre comercio con Japón, en donde hay potencial para atraer inversión japonesa al país.

La corriente de fuertes inversiones en propiedades industriales mexicanas se fortaleció al final de la década de los noventa al momento en que las empresas norteamericanas pronosticaron que el mercado industrial mexicano se iba a ir pareciendo *asintóticamente* al norteamericano. Este fenómeno dispara la demanda por mayor y mejor vivienda para los empleos creados por este fenómeno.

Por ejemplo, en el sector industrial, las *cap rates* (ingreso operativo / valor de la propiedad) de naves industriales con contratos de renta en Dólares han caído en la última década pasando de un promedio de 20% (veinte por ciento) a menos del 10% (diez por ciento) el día de hoy. Firmas globales dedicadas a los bienes raíces también incrementaron su presencia en México introduciendo el corretaje así como otros servicios de consultoría que cumplen estándares internacionales. En adición a las razones que se han mencionado, las empresas norteamericanas han hallado ciertas ventajas para invertir en el país como el hecho de que los notarios en México, a diferencia de Estados Unidos de América, son prácticamente agentes gubernamentales que asisten a la autoridad en verificar la capacidad legal de las partes para ejercer de derechos para la compra y venta de las propiedades. El registro público provee un alto grado de seguridad para las operaciones de tierra.

El incremento en el tipo de cambio peso/dólar, el bajo costo de transporte y los múltiples tratados de libre comercio, han regresado a México como polo de atracción de inversiones americanas en manufacturas a mediano plazo. Por ejemplo, en 2005 México representaba el tercer país más atractivo, en términos de costo de manufactura, para las empresas norteamericanas, tras China e India, mientras que en 2009 India y posteriormente China siguen a México en esta categoría.

Todo lo anteriormente dicho, además de generar una demanda consistente en el sector inmobiliario industrial, ha contribuido en el crecimiento en el sector de vivienda a través de la generación de empleos en distintas partes de la República Mexicana.

En la misma sintonía la política del gobierno para promover la inversión en infraestructura del país tendrá impactos importantes en el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, especialmente en el sector industrial y de vivienda, que podrán manifestarse a través de una

apreciación de los bienes raíces y una mejor competitividad del mercado mexicano. Asimismo, la responsabilidad en el manejo de las políticas públicas ha generado un ambiente económico que permite tomar decisiones de inversión con mayor certidumbre en el mediano y largo plazo.

Datos recientes en Estados Unidos de América al igual que en México muestran algunos indicios de que el “fondo” del ciclo económico se tocó en los últimos meses, lo cual abre importantes ventanas de oportunidad de inversión.

#### **IV.2 La creciente demanda de Vivienda en México y el déficit existente.**

Desde los años ochenta se inició un crecimiento sostenido en la creación de empleo en el país, aunado también a una mayor oferta de crédito para la compra de este tipo de activos y la consolidación de instituciones Gubernamentales orientadas a satisfacer la necesidad de financiamiento al comprador final de viviendas como es el caso de INFONAVIT, FOVISSTE, SHF.

A partir de finales de los noventa, se inicia la apertura y nueva reglamentación, por parte de las autoridades, para la creación de instituciones financieras paralelas que pudieran llenar el hueco de financiamiento a la construcción de los proyectos inmobiliarios de vivienda, dándole nacimiento a las SOFOLES y SOFOMES, que permitieron acelerar la oferta de vivienda en el país, que ya para el inicio de este siglo mostraba un rezago de entre 6 y 7 millones de vivienda, mismo que a la fecha no se ha podido cerrar. Es importante señalar que México requiere ofertar 850,000 viviendas anualmente para cubrir la demanda de las personas que se incorporan al sector laboral cada año.

El gobierno federal así como los gobiernos estatales, siguen en su esfuerzo de incrementar el apoyo al sector a través de mayor financiamiento con la bursatilización de las carteras de INFONAVIT, el apoyo con recursos y garantías por parte de la SHF, para así poder cerrar la brecha entre la demanda y la oferta de viviendas en México, especialmente la vivienda de interés social y económica.

Es de destacar también que ha crecido el número de desarrolladores para el sector vivienda, promovido por los buenos rendimientos que el sector ofrece, este crecimiento se vio truncado por la crisis iniciada en 2008 que dio como consecuencias de que algunas de estas estructuras paralelas de financiamiento se vieran en problemas disminuyendo en forma significativa el financiamiento de créditos puente al sector y el endurecimiento de las políticas de crédito de las instituciones bancarias, provocando un reacomodo en el mercado, subsistiendo los desarrolladores mejor estructurados y con eficiencia en el manejo de sus proyectos.

Debido a lo anterior la SHF a iniciado una campaña con recursos propios para que a través de los Fondos de Inversión, las instituciones Financieras paralelas y los Bancos, se pueda incrementar el apoyo al sector de vivienda de interés social y económica y como consecuencia que la oferta crezca y podamos ir cerrando la brecha entre la oferta y la demanda en el sector.

#### **IV.3 La Oferta de Espacio Industrial en México**

Las características del mercado en México han resultado en significativas oportunidades para proveer espacio industrial de calidad en (i) ciudades primarias que tenían una débil oferta de espacio industrial moderno y confiable; (ii) ciudades secundarias con un fuerte impulso del lado de la demanda y una limitada oferta de calidad; y (iii) ciudades clave para la distribución.

Tradicionalmente, la oferta de espacio industrial de calidad ha estado centrada alrededor de la Ciudad de México, Tijuana, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y a lo largo de la frontera de México con los Estados Unidos de América. Como resultado, los mercados secundarios han



tenido un limitado número de parques industriales de primera clase desarrollados hasta el momento. Sin embargo, debido a mejoras en políticas económicas y a condiciones de comercio, los gobiernos estatales están incentivando el desarrollo industrial, invirtiendo en autopistas, lo cual está teniendo un gran impacto en el desarrollo industrial de México.

A la par de la globalización y en un entorno cada vez más competido, los procesos productivos se han vuelto más complejos y las cadenas de producción se han expandido a escala internacional. A pesar de que las distancias entre los productores se han incrementado, es igualmente cierto que la demanda por tiempos de entrega más reducidos también ha crecido.

Asimismo, derivado de la crisis financiera mundial, las empresas manufactureras están tendiendo a suplir cadenas productivas globales por cadenas productivas más regionales. La transferencia de tecnologías avanzadas a México por plantas de ensamble y armadoras extranjeras, aunado a la especialización de la mano de obra calificada ha resultado en varios centros de producción especializada.

Por ejemplo, Guadalajara es conocido como un centro de producción de componentes eléctricos y electrónicos y Saltillo y Monterrey son conocidos como centros en donde las industrias dominantes son el estampado de metales y los componentes automotrices. Geográficamente las plantas de ensamble y armadoras mexicanas, que exportan la mayoría de su producción a Estados Unidos de América están concentradas en cinco ciudades a lo largo de la frontera: Tijuana, Ciudad Juárez, Mexicali, Reynosa y Matamoros.

Las plantas de ensamble o armadoras mexicanas se han convertido en uno de los más importantes sectores de exportación en México, en gran medida por su habilidad para producir bienes con alta tecnología y otros bienes de consumo para los mercados mundiales. Esta fuerza tecnológica combinada con una joven y altamente competitiva fuerza de trabajo, una locación estratégica y otras ventajas han ayudado al sector industrial mexicano a tomar la delantera en el crecimiento de exportaciones y colocar a México como uno de los mayores exportadores en el mundo.

#### **IV.4 Impulso de la Demanda de Proyectos**

El número de empresas moviéndose a México ha incrementado recientemente y se espera que siga creciendo. El crecimiento del sector industrial en México ha sido impulsado por una prolongada estabilidad política y crecimiento económico, así como un incremento en los acuerdos regionales de comercio, descentralización, una ascendente clase media, mejoras de infraestructura e incentivos al desarrollo.

Como resultado, fabricantes norteamericanos, europeos y japoneses están incrementando su capacidad productiva a través de México. México es el país más industrializado de Latinoamérica. La mayoría de los empleos en industria están localizados en áreas urbanas, actuando como un imán de emigrantes de dentro del país por lo que también el sector de vivienda se concentra en las ciudades grandes y medias del país.

México se ha vuelto mucho más accesible en los años recientes. Mayor accesibilidad ha fomentado el crecimiento de la actividad industrial. Esto es resultado de la privatización de aeropuertos, tras la exitosa experiencia con puertos y un mayor número de rutas aéreas. Un gran número de aerolíneas llega a México, con vuelos directos o con conexión desde la mayoría de las ciudades grandes de Estados Unidos, Canadá, Europa, Japón y Latinoamérica. La red carretera mexicana es una de las más extensas en Latinoamérica. Dicha red cuenta con más de 3,800 kilómetros de camino de cuatro carriles construida con concesiones a contratistas del sector privado desde 1989. Los 56,315 (Cincuenta seis mil trescientos quince) kilómetros de

carreteras gubernamentales han sido recientemente privatizadas a través de concesiones con duración de 30 años.

Con el objetivo de manufacturar productos de mayor calidad, reducir costos de transportación y mejores tiempos de entrega, arrendatarios a lo largo de México están mostrando una preferencia por naves industriales más grandes y eficientes, con mayores vías de acceso. Esto resulta en un aumento en la demanda de naves de una mayor calidad, particularmente cuando se comparan con las plantas antiguas intensivas en mano de obra. Hoy en día, los usuarios están demandando espacios más grandes, mayor amplitud en las zonas de carga y descarga, mayor altura, más seguridad y mejor espacio de oficinas. La mayor parte de las instalaciones industriales en México son obsoletas, comparadas con estos altos estándares. Mejorar el inventario existente es, por tanto, un paso necesario en el camino para convertir a México en un productor de bienes de mayor valor agregado.

#### **IV.5 Competencia**

En el sector vivienda aunque existe un gran número de desarrolladores y es un mercado muy competido, nosotros con nuestro esquema de banco de tierra basado en la separación de funciones entre el desarrollador y el Fondo, el Desarrollador construye y vende y el Fondo aporta los recursos para la tierra, así como en no basar nuestro retorno en la utilidad del Desarrollador sino en las ventas de las viviendas con un mínimo garantizado de acuerdo al calendario de ventas establecido en el Fideicomiso de Proyecto con su cláusula de reversión en caso de incumplimiento, nos permite disminuir los riesgos que implica el participar en este sector.

El sector industrial en México está altamente fragmentado e incluye un amplio número de participantes regionales. Desarrolladores industriales, caracterizados por empresas familiares están pobremente posicionados para cubrir la demanda existente y futura, dada una falta de acceso a capital. Recientemente, sin embargo, inversionistas en bienes raíces bien capitalizados incluyendo tanto fondos públicos de inversión como fondos privados de inversionistas institucionales de Estados Unidos de América aumentaron la competencia, al ser la inversión en naves industriales en México una atractiva forma de inversión en relación a otras. Los principales competidores de IGS en México son otros fondos y empresas de inversión inmobiliaria industrial.

En el sector comercial tenemos la gran ventaja de contar con desarrollos inmobiliarios de vivienda en donde ya somos dueños de la tierra eliminando así la competencia, sin embargo, IGS México enfrenta competidores serios para atraer la superficie de tierra en otros desarrollos en los cuales IGS México no tiene participación. Para maximizar las oportunidades de inversión se ha seguido una estrategia de crear alianzas con las cadenas de tienda de conveniencia ofreciéndoles espacio en nuestros desarrollos y pidiéndoles a cambio que nos permitan satisfacer sus necesidades en aquellos desarrollos que no son nuestros.

#### **IV.6 Conclusión**

En conclusión, a la fecha, el sector de vivienda, el sector industrial y el sector comercial en México ofrece una ventana de oportunidad en bienes raíces tomando en cuenta en vivienda (i) la demanda real que existe en el sector de vivienda originado por un déficit en vivienda de interés social y económica existente (ii) el contar con instituciones Gubernamentales que satisfacen la demanda de créditos al consumidor final de la vivienda, así como a un sector financiero dispuesto a otorgar créditos puente para la construcción de las mismas; en industrial (i) la posición de México como uno de los primeros exportadores a nivel mundial y sus optimistas perspectivas en todos los horizontes de tiempo, que hacen que se vaya a beneficiar de una venidera recuperación económica en el mediano plazo; (ii) México tiene una ubicación

geográfica privilegiada que brinda mayores ventajas competitivas para empresas cuyas cadenas productivas están tendiendo a volverse más regionales; en comercial (i) la sinergia que representa el contar con desarrollos propios (ii) la capacidad de gestión con que cuenta IGS para crear las alianzas necesarias con las empresas del sector comercial de conveniencia.

El Fideicomiso 303828 está bien posicionado para capturar estas oportunidades en el sector de tierra para vivienda, industrial y comercial en México, ya que a través del Administrador, cuenta con una organización integral propia capaz de llevar a cabo todas las actividades necesarias para cumplir con las metas que establece, además de contar con una gran experiencia probada, un conocimiento amplio del mercado local y una capacidad demostrada de poder invertir y desinvertir en el sector inmobiliario que nos compete con resultados satisfactorios para sus inversionistas.

## **IV.7 IGS MÉXICO**

Fundada en 1997, IGS México es una empresa desarrolladora y administradora de fondos de capital, la cual ha administrado activos por más de 12 años y es una desarrolladora de proyectos inmobiliarios y administradora de fondos país que origina, invierte, administra y desinvierte activos en el sector inmobiliario para inversionistas de su propio fondo así como para fondos institucionales extranjeros como es el caso de Prudential Real Estate Investors ("Prudential") y Morgan Rio Capital Management LLC ambos de los Estados Unidos de Norte América, IGS cuenta con varias ventajas competitivas incluyendo: 1) una vasta experiencia en el manejo de fondos institucionales; 2) una estructura organizacional probada ; 3) un amplio reconocimiento en el mercado como un desarrollador y administrador confiable y profesional y 4) un amplio acceso a relaciones con autoridades, clientes y sectores que utilizan los activos inmobiliarios descritos en este Prospecto.

### **IV.7.1 Experiencia en Inversiones Inmobiliarias en México**

Desde su fundación IGS México ha levantado un fondo, *Mexico Real Estate Investments L.P.* (MREI) por la cantidad de \$63'500,000.00 (sesenta y tres millones quinientos mil dólares).

En su primer fondo, IGS México realizó una venta anticipada de su portafolio industrial a finales de 2006 a Prudential Real Estate Investors, otorgando a sus inversionistas un dividendo equivalente a una TIR del 20.2% neto en dólares, logrando la reinversión del capital del 100% de sus inversionistas y ampliando el plazo de inversión hasta enero de 2011 y el de desinversión hasta junio de 2016.

Esta desinversión vino acompañada de un contrato de coinversión entre Prudential, MREI e IGS para el sector industrial, siendo IGS la empresa encargada de la originación, construcción en su caso, administración de los activos, contabilidad y desinversión de los proyectos en donde se invirtiera.

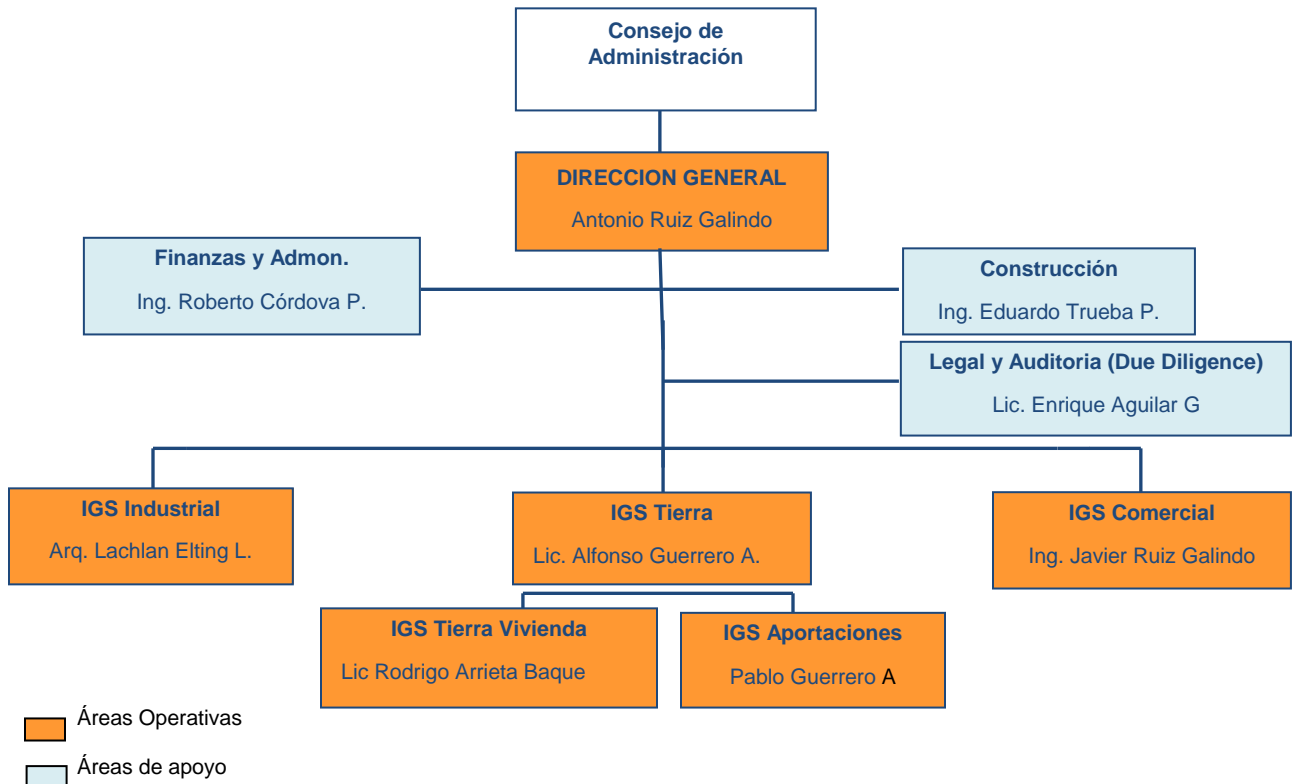
En 2007, se amplía el contrato de coinversión entre las tres empresas a centros comerciales anclados por empresas de autoservicio en toda la República Mexicana, tomando IGS las mismas funciones y responsabilidades que en el contrato de coinversión Industrial.

Además se constituye otra plataforma para la inversión en desarrollo de tierra que consiste en la adquisición de grandes extensiones de terreno para dotarlos de infraestructura primaria y vender macro lotes a desarrolladores de vivienda, industriales o de servicios contando hasta la fecha con más de 1,000 hectáreas de terrenos.

En 2007 se inician negociaciones con dos fondos institucionales de los Estados Unidos de Norte América, OCH-ZIFF Capital Management y Morgan Rio Capital Management, para llevar

acabo inversiones en un banco de tierra para vivienda de interés social y económica en toda la República Mexicana, misma que culmina en la coinversión con Morgan Rio Capital Management a finales de ese mismo año invirtiendo en más de siete proyectos en 2008 y 2009 por más de \$250,000,000.00 M.N. (doscientos cincuenta millones de Pesos) y que espera cerrar con OCH-ZIFF en 2010.

#### IV.7.2 Estructura Organizacional Eficiente



La estructura organizacional de IGS México ha sido constituida para atender las necesidades del negocio inmobiliario en una forma integral y eficiente. Es por esto que cada plataforma de inversión cuenta con un director ejecutivo que tiene bajo su cargo las áreas que requiere para la operación e implementación de su negocio cien por ciento enfocados al logro de los objetivos de su área.

Además IGS México ha diseñado áreas de apoyo a las plataformas para proveerlas de los servicios necesarios para que puedan cumplir con sus responsabilidades y se concentren en la operación directa de las mismas, estas áreas son, administración y finanzas que a su vez incluye contabilidad y tesorería, planeación estratégica, construcción, auditoría de proyectos (*due diligence*), legal y sistemas.

IGS ha identificado 3 tres plataformas de operación:

**IGS Tierra:** Dirigida por el Lic. Alfonso Guerrero Álvarez, esta área tiene tres empresas a su cargo, **(1) Tierra para Vivienda**, dirigida por el Lic. Rodrigo Arrieta Baque, cuyo objetivo es llevar a cabo inversiones en terrenos que se aportarán a los fideicomisos de proyecto para que desarrolladores en vivienda de interés social y económica construyan y vendan las viviendas. Su responsabilidad abarca desde la identificación y compra de los terrenos, identificación y acuerdo con el desarrollador y supervisión de la ejecución y venta de las viviendas **(2) Desarrollo de Tierra**, cuyo objetivo es la compra de grandes extensiones de tierra, dotarlas de

infraestructura primaria y vender macro lotes a desarrolladores de vivienda, industria y servicios, esta plataforma no será parte de la inversión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y **(3) Aportaciones de Tierra**, dirigida por Pablo Guerrero Álvarez, cuyo objetivo es la búsqueda de terrenos aportados que puedan ser utilizados por cualquiera de las plataformas de IGS México para el logro de sus objetivos.

**IGS Industrial:** Dirigida por el Arq. Lachlan Elting Laabs, cuyo objetivo es identificar oportunidades en sector, negociarlas y llevar acabo la inversión en naves industriales y centros de distribución en toda la República Mexicana, que cumplan con la estrategia y parámetros de inversión establecidos, que para los primeros dos años serán construcción a la medida (*build to suit*) o compra de inmuebles para ser rentados a sus dueños actuales (*sale & lease back*).

**IGS Comercial:** Dirigida por el Ing. Javier Ruiz Galindo, cuyo objetivo es identificar terrenos, negociar su compra y llevar cabo la inversión en centros comerciales en toda la República Mexicana, principalmente orientados al sector de conveniencia, ubicados dentro de los desarrollos de vivienda que IGS México tiene así como en desarrollos de terceros, buscando establecer alianzas con las empresas participantes en este sector, que cumplan con la estrategia y parámetros de inversión establecidos.

Áreas de apoyo a las plataformas de operación:

**Finanzas y administración:** dirigida por el Ing. Roberto Córdova Pérez, esta área brinda apoyo a las plataformas operativas en las funciones de contabilidad, tesorería, sistemas, recursos humanos, y servicios generales.

**Construcción:** dirigida por el Ing. Eduardo Trueba Pérez, cuya responsabilidad es la de brindarle a apoyo a las plataformas operativas en las funciones de ingeniería, implementación de los concursos de construcción y supervisión de las obras que se realicen.

**Legal:** dirigida por el Lic. Enrique Aguilar Gálvez, cuya responsabilidad es la de brindar apoyo legal a las diferentes plataformas operativas, así como en aquellos casos en que se requiera contratar a abogados externos.

**Auditoría (due diligence):** dirigida por el Lic. Enrique Aguilar Gálvez cuya responsabilidad es llevar a cabo las auditorías de compra de acuerdo a la metodología aprobada por IGS México, identificando y contratando a las empresas externas que fuera necesario para cumplir con su responsabilidad, coordinándose con el área legal.

#### **IV.7.3 Equipo Humano con Experiencia**

IGS México ha podido reunir un grupo de personas con la más vasta experiencia en el mercado mexicano para la operación y administración de los recursos del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, (los "Directivos"). Los Directivos tienen la responsabilidad de las actividades de inversiones del día a día del fondo.

Los Directivos han trabajado por mucho tiempo en el sector inmobiliario, cada uno en diferentes especialidades, ellos aportan aptitudes transaccionales, incluyendo conocimientos detallados de los diversos tipos de productos inmobiliarios, experiencia en los mayores mercados nacionales, capacidades de estructuración, técnicas de administración y una red establecida de clientes y de relaciones en el sector financiero y mercantil, con los participantes más importantes en la industria.

Los Directivos traen al equipo una gran diversidad de formaciones, incluyendo la administración de inversiones institucionales, banca de inversión especializada en operaciones inmobiliarias,

consultoría en bienes raíces, desarrollo inmobiliario, derecho inmobiliario y corporativo y habilidades técnicas de ingeniería civil y arquitectura.

En particular, los Directivos tienen:

- Una fuerte experiencia en cuanto a adquisición y desarrollo de inmuebles, en la República Mexicana
- Un conocimiento probado de los bienes raíces en México, excelentes relaciones con desarrolladores de vivienda, empresas industriales, comerciales e instituciones financieras, experiencia en mercados clave, entendimiento de técnicas probadas de valuación y de estructuración;
- Capacidades en la investigación de mercados, contabilidad y tesorería inmobiliaria, estrategia y marketing, mercados de capitales y legal;
- Fluidez en el manejo del lenguaje español e inglés.

A continuación se presenta la información biográfica de los Directivos de IGS:

**Antonio Ruiz Galindo T.  
Presidente y Socio Director  
Industrial Global Solutions de México S.A. de C.V.**

El Sr. Antonio Ruiz Galindo es Presidente y Director General de IGS México desde 1997, fecha en que se constituyó.

Empezó su carrera en la empresa D.M. Nacional S.A. (empresa productora de muebles de oficina y partes automotrices) en el área de administración y finanzas hasta llegar a ser director general de la misma en 1976. En 1982 paso a ser director general de DESC Comercio Exterior S.A. de C.V. empresa del grupo DESC. (Consortio de empresas Petroquímicas, Automotrices y de Bienes Raíces).

De 1986 a 1991 se desempeñó como socio director de la empresa de consultoría en Finanzas, Administración y Planeación Estratégica, FINACORP, S. C. Además participo como socio director de FIMSA Casa de Bolsa.

A partir de 1991 participó como socio director de la empresa constructora Ingeniería Integral S.A. de C.V. empresa especializada en la construcción de naves industriales y centros de distribución. En 1997 fundó la empresa Industrial Global Solutions de México S.A. de C.V. la cual preside hasta la fecha, esta empresa ha promovido, desarrollado y administra varios fondos de inversión que son Mexico Real Estate Investments, L.P., Mexico Agro industrial Investments, L.P. y México Property Investments, L. P.

Actualmente es consejero y fundador de la "Asociación Mexicana de Capital Privado A.C.", Presidente del Consejo de Grupo RGT, S.A. de C.V. empresa tenedora y desarrolladora de proyectos inmobiliarios residenciales y comerciales, de Grupo COMARG, S.A. de C.V. empresa comercializadora en el ramo textil, miembro del consejo de administración de Financiera Mexicana para el Desarrollo Rural S.A. de C.V., Miembro del Consejo de AFORE XXI, Miembro de Consejo de Exim del Caribe S.A. de C.V., Presidente de ANCAR Consultores, empresa promotora de negocios, miembro del Consejo Técnico del programa AVANCE de CONACYT/NAFINSA, miembro del patronato de FOMENTO DE CULTURA A.C. (Universidad Iberoamericana).

El Sr. Ruiz Galindo es Licenciado en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

**W. Lachlan Elting**  
**Director Plataforma Industrial**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

Lachlan Elting es Socio fundador de IGS México que funge como general partner del fondo de inversión en bienes raíces, México Real Estate Investments, LP. Su trayectoria y experiencia proporcionan a IGS un amplio conocimiento de mercado y acceso a oportunidades de inversión. Se encuentra en relación permanente con los brokers inmobiliarios y la comunidad empresarial asegurando el acceso a la mayoría de las transacciones importantes en el mercado mexicano.

Antes fue director de bienes raíces Industriales con Colliers International (México) donde obtuvo experiencia en la proveeduría de servicios integrales de bienes raíces y consultoría. Tiene diez años de experiencia en bienes raíces en México. Fue al corredor más productivo para Colliers International en América Latina en 1996, 1999, 2000, 2001 y 2002 y él más productivo en México entre 1996 y 2002 con la excepción de 1997. Ha participado activamente en el refinanciamiento, re-posicionamiento y desarrollo de más de 95 millones de dólares en oficinas, plantas industriales y hoteles.

Antes de Colliers fue corredor industrial y director de investigación de mercado con Koll / Cushman Realty México y trabajo como arquitecto en New York y Barcelona con los arquitectos Emilio Ambasz y Ricardo Bofill respectivamente,

Lachlan se graduó de Bachelor of Arts y Bachelor of Architecture de Rice University (Houston, Texas). También cursó el Master of Real Estate Development de Columbia University (New York).

**Javier Ruiz Galindo**  
**Director Plataforma Comercial**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

El Sr. Javier Ruiz Galindo Terrazas empezó su actividad profesional dentro de la empresa D.M. NACIONAL como asistente de la Dirección Administrativa implementando a la computadora un nuevo sistema de costos. Ya siendo asistente de la dirección de planeación, coordina las actividades de ingeniería y desarrolla una nueva línea de muebles, desde el diseño hasta la ingeniería de manufactura. Tiempo después regresa como director comercial, se encarga de la comercialización de productos, y siendo ya director general realiza la planeación, organización, dirección y control de las actividades de la compañía.

En la empresa DESC, SOCIEDAD DE FOMENTO INDUSTRIAL, fue ingeniero de proyectos realizando análisis y evaluaciones de las empresas promovidas por la sociedad y de los nuevos prospectos de empresas que podrían pertenecer a la sociedad. Se convirtió en vicepresidente de Planeación estableciendo objetivos, evaluando nuevos proyectos y nuevas oportunidades para el Grupo DESC.

Estuvo trabajando en la empresa DIRECSPICER, S.A. DE C.V. como director de planeación y Proyectos coordinando la evaluación de nuevos proyectos y nuevas oportunidades en el área técnica y área económica. Coordinó el acoplamiento del proyecto y la realización de trabajos en diferentes áreas, obteniendo los pronósticos de volumen anual a corto y mediano plazo. Estableció un sistema de planeación estratégica.

Se convirtió en director adjunto evaluando y determinando las posiciones competitivas de cada línea de producto del grupo, estrategias y programas de acciones claves operativas para preservar y continuar nuestros entornos comerciales y políticos con los tratados de libre Comercio.

En la empresa UNIK, S.A. DE C.V. (ANTES SPICER) fue director general de la división de distribución haciendo negociaciones y desarrollos de nuevos mercados hacia la comercialización de las líneas de productos del Grupo.

Durante once años fue director general de esta empresa GRUPO R.G.T., S.A. DE C.V. llevando a cabo la planeación, organización, dirección y control de las actividades de la compañía, estableciendo nuevas oportunidades para la empresa.

Desde 2007 ha sido director plataforma comercial en IGS México teniendo la responsabilidad de la Planeación, organización, dirección y control de las actividades del área comercial, estableciendo de objetivos y coordinando la evaluación de nuevos proyectos así como nuevas oportunidades para la empresa.

El Ing. Javier Ruiz Galindo es egresado de la carrera de Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana

**Alfonso Guerrero Álvarez**  
**Director Plataforma Desarrollo de Tierra**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

El Lic. Guerrero tiene una amplia experiencia en el negocio inmobiliario y de construcción, estructurando y fondeando proyectos inmobiliarios desde hace más de 10 años. Así mismo, tiene amplia experiencia y ha participado en diversas operaciones de recuperación y reestructuración de cartera. También ha participado en operaciones de swaps de deuda e intercambios multilaterales. Ha tenido intervención en múltiples operaciones de reestructuración, fondeo y capitalizaciones no tradicionales, aportando creatividad y certeza para implementar procesos complejos. El Lic. Guerrero fundo Capital Solutions en el año 2001, firma de banca de inversión, especializada en la estructuración y fondeo de proyectos inmobiliarios, asesoría estratégica, reestructuras financieras, fusiones y adquisiciones y asesoría en levantamiento de capital y deuda. Anteriormente, el Lic. Guerrero se desempeñaba como Vicepresidente y accionista en Grupo PMI, S.A. de C.V., empresa dedicada a la construcción de proyectos de infraestructura y desarrollos inmobiliarios en México, puesto que desempeñó durante siete años. Antes de participar en Grupo PMI, el Lic. Guerrero colaboro durante dos años en los esfuerzos de Banca y Promoción Corporativa en Invex, Casa de Bolsa. El Lic. Guerrero se inició en el medio financiero como Asesor de Inversiones Corporativas en Inverlat, Casa de Bolsa, donde laboró por 3 años.

Dentro de las operaciones más relevantes en las que el Lic. Guerrero ha participado se encuentran la reestructuración y liquidación de Grupo PMI por un valor superior a los \$10 millones de dólares. Originación, estructuración y ejecución de *swap* de deuda, capital, venta de activos inmobiliarios y capitalización por \$15 millones de dólares con inversionistas como Cemex, Invertierra, Financiera Independencia, BCB Impulse e ICA.

En 2007 la empresa Land Solutions, una empresa del Grupo Capital Solutions, invitó a participar a IGS, para que juntos llevaran a cabo la actividad de estructuración de compra de tierra para su posterior desarrollo y venta a desarrolladores, en este caso Prudential también se interesó en asociarse con nosotros, naciendo el área de IGS Desarrollo de Tierra.



Actualmente el Sr. Guerrero se destaca como director de esta Plataforma coordinando el área, comprando reservas territoriales a bajos costos con ubicación geográfica estratégica con la finalidad de dales un valor agregado dotándolas de factibilidades de servicios y urbanización primaria y/o secundaria. Proporcionando soluciones inmobiliarias eficientes a costos competitivos a los desarrolladores medianos y grandes con bienes raíces, proporcionando un rendimiento de acuerdo a lo establecido en el prospecto de inversión y de acuerdo a las expectativas de la plataforma.

El Lic. Guerrero es egresado de la carrera de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana

**Rodrigo Arrieta Baqué**  
**Director Plataforma Tierra para Vivienda**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

Inició su experiencia profesional con Banco BITAL, ahora HSBC, controlando el crecimiento de la Banca Comercial, la Mercadotecnia Regional y siendo Líder en la Mercadotecnia zona Noroeste y en productos de inversión.

Se destacó en WAL MART DE MÉXICO como Jefe de Departamento en el área de Planeación Financiera para la vicepresidencia y presidencia de la empresa.

En Plan *trainee* colaboró durante 7 meses para toda la administración destacando las áreas de oportunidad, presentándolas a la Vicepresidencia de Finanzas, obteniendo un conocimiento profundo de toda la operación administrativa de la empresa

El Sr. Arrieta ha colaborado con la empresa IGS México desde 2002, inicialmente realizando actividades de supervisión y control del desarrollo de la página de internet del fondo, comercializando y analizando el fondo de inversión, llevando parte de la promoción del fondo y el estudio de proyectos de inversión a partir de 1.5 millones de dólares en bienes raíces de tipo industrial, realizando operaciones de *Sale-LeaseBack* y *Build-to-Suit* en toda la República Mexicana. Posteriormente como gerente de administración, fue responsable de la coordinación de la venta del portafolio industrial al *Joint Venture* formado entre IGS y Prudential Real Estate Investments (PREI), y de la valuación y cierre de todas las operaciones realizadas por dicho JV, del Manejo de Activos del Fondo (*Asset Manager*), con un portafolio valuado en 125 millones de dólares aproximadamente, dándole mayor valor agregado al portafolio. Elaboró los presupuestos anuales para el mantenimiento del portafolio y llevó el seguimiento del cumplimiento del mismo. Se encargó del control y seguimiento en el proceso de construcción a los proyectos de *Build-to-Suit*. De negociar, coordinar y supervisar el cierre de las operaciones, llevando el control del *due diligence* de las mismas, estando involucradas las áreas técnicas y legales, tanto de la parte vendedora como de la compradora y responsable del área de adquisiciones de los fondos industrial, comercial, vivienda e infraestructura.

Actualmente se destaca como director de la Plataforma de Vivienda, responsable en la originación y estructuración financiera de proyectos de vivienda de interés social y medio, mediante la asociación con desarrolladores locales en toda la República Mexicana a través de diferentes esquemas de negocio, da seguimiento a la administración de los fideicomisos de los proyectos en desarrollo hasta la conclusión de la construcción y ventas de cada uno.

El Lic. Rodrigo Arrieta es egresado de la Universidad Iberoamericana de la Facultad de Economía.

Estudio Master in Business Administration en Madrid España.

**Pablo Guerrero Álvarez**  
**Director de Aportaciones**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

Inicio su experiencia profesional en la Clínica Londres (Grupo Inovamed) como Director Comercial. Encargado de las alianzas comerciales con las diferentes aseguradoras, Banco de México y demás empresas privadas con un alto número de empleados. Llevó a cabo la reestructura de precios en las clínicas periféricas de Inovamed (Holding del grupo), así como la comercialización de todos los servicios del hospital. La unidad de check up y laboratorios biomédicos.

Posteriormente colaboró con la empresa Comercializadora GPV (importación y distribución de vinos y licores) como Director. Encargado de coordinar las compras, ventas, cobranza y distribución del producto.

También se desarrolló en la empresa Proassist dedicada a crear programas de lealtad. Como Director, fue el encargado de coordinar la venta de productos y realizar la coordinación de la venta para las campañas políticas.

Otra empresa donde ha sido socio y director es Prestanómina. Donde estableció y definió los conceptos de estrategia corporativa y su implementación, dirección, estructura organizacional, políticas, procedimientos y liderazgo para lograr un plan de negocios de la empresa en cuanto a préstamos vía nómina se refiere. La empresa desde su primer año de operaciones ha sido exitosa. Hasta el momento todavía sigue siendo socio y ahora consejero.

En el año 2001 fue socio y director de reserva territorial en la empresa Land Solutions. Encargado de la búsqueda y adquisición de terrenos, así como de la coordinación y supervisión de la obtención de permisos, licencias y factibilidades para los terrenos.

Desde 2007 ha trabajado con IGS México, en un principio como gerente de promoción en la Plataforma de Tierra (nuevos proyectos) siendo el encargado de la búsqueda y adquisición de terrenos para desarrollar, coordinación y supervisión del proceso de conversión de ejido a propiedad privada.; y actualmente en la Plataforma de Aportaciones como director y socio, también encargado de búsqueda y adquisición de terrenos, así como llevar a cabo la estructuración de un proyecto inmobiliario y obtención de recursos para el mismo. También tiene la responsabilidad de comercializar los activos en proceso de desinversión.

**Roberto Córdova Pérez**  
**Director del Área de Administración y Finanzas**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

De agosto de 2007 a la fecha ha colaborado como director de administración y finanzas en la empresa IGS México coordinando el departamento de contabilidad, recursos humanos, servicios y la administración y las finanzas de la empresa.

Anteriormente se desempeñó como socio director de CONSULTORES EN PROCESOS EMPRESARIALES INTELIGENTES, S.C. ofreciendo servicios de consultoría en estrategia corporativa y su implementación, dirección empresarial, diseño de estructura organizacional, desarrollo e implementación de políticas y procedimientos y en liderazgo para ayudar a lograr que el plan de negocios de las empresas y las utilidades planeadas sean una realidad.

También se destacó en la empresa GRUPO DE TECNOLOGÍA CIBERNÉTICA, S.A. de C.V. y en POCOMAR, S.C. como director de administración y finanzas y socio accionista. El giro de la empresa es de distribuidor autorizado de equipo de cómputo SUN MICROSYSTEMS y servicio

de mantenimiento de equipo de cómputo. Sus logros en esa empresa fueron la reestructuración organizacional, financiera y fiscal de las operaciones del grupo, manejo y consolidación de las relaciones con proveedores e instituciones financieras, establecimiento de la estrategia, planeación y dirección de las operaciones internas de las empresas del grupo.

En la empresa HERLO HIDRÁULICA laboró en el año de 1995 como director general adjunto. Esta empresa tenía el objetivo del servicio de mantenimiento eléctrico a tableros de control. Llevo a cabo la reestructura organizacional de la empresa (diseño e implementación de la estrategia que ayudó a la empresa a solventar sus compromisos financieros y consolidar su operación) y el restablecimiento de relaciones comerciales con proveedores extranjeros. (Negociación de deuda, plan de pagos y garantía de operación futura).

Es egresado en la Licenciatura de Ingeniería Mecánica y Eléctrica de la Universidad Iberoamericana y del doble grado del Executive Master in Business Administration (EMBA) otorgado por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey y la University of Texas at Austin.

**Eduardo Trueba Pérez**  
**Director de Construcción**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

Director de Construcción, con 20 años de experiencia en el Área Industrial, como ingeniero mecánico electricista en la Universidad Anahuac, Es Especialista en construcción con amplia experiencia con clientes internacionales.

Actualmente se encuentra colaborando con IGS México, en el área de Construcción e Inmobiliaria. Desde 2007 se encuentra como Director de Construcción realizando proyectos, desarrollos y construcciones de naves industriales de tipo especulativo y *built-to-suit*, diseño, desarrollo y evaluación de proyectos.

Anterior a IGS fue director de construcción en la empresa Ingeniería Integral Representaciones e Instalaciones, constructora e inmobiliaria. Durante su estancia en esta empresa tuvo a cargo varios proyectos, los cuales tenían alcances diferentes: Obra Civil, Obra Eléctrica, Obra Mecánica.

Se involucró en algunos proyectos "Llave en Mano": Construcción de plantas y múltiples proyectos de Plantas Industriales como son: AEROQUIP en Querétaro, ELECTROLUX en Toluca 2000, MACER FEPYR en Querétaro, IUSA FOOTWEAR en Jocotitlan, Estado de México. IUSA-GENERAL ELECTRIC en Jocotitlán, Estado de México. JACKSTADT en Querétaro. MORTON INTERNACIONAL en Toluca, Estado de México. GRUPO O'DONNELL ubicada en la ciudad de El Marqués, Querétaro. SIGMA ALDRICH en Toluca, Estado de México. OLMARG en Toluca, Estado de México. LANCO en Santo Domingo, República Dominicana.

**Enrique Aguilar Gálvez**  
**Director del Área Legal y de Cierres (Adquisiciones)**  
**Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V.**

El Lic. Aguilar desde Enero de 2009 se ha desempeñado como el Director del área legal y de cierres (Adquisiciones) llevando el control y el desarrollo de esta área, anteriormente se desempeña como Coordinador Legal de esta misma área. Su principal responsabilidad es llevar a cabo el proceso de *Due Diligence* de todas las operaciones que la empresa efectúa; coordinando los procesos, factores y participantes internos y externos para lograr que las operaciones planeadas se concreten en tiempo y forma.

Se desempeñó como jefe del área de seguimiento y control en el Municipio de Huixquilucan, en la dirección de desarrollo urbano, encargada del manejo de la oficina en cuanto a materiales de papelería, inventario de bienes muebles, nomina, fondo revolvente, etc.

Al mismo tiempo llevaba a cabo las funciones de jefe del área de seguimiento y control, junto con la responsabilidad de la Jefatura del área de Verificadores e Inspectores de la misma Dirección de Desarrollo Urbano, dentro de las funciones que desempeñaba estaban la verificación de los permisos de construcción, licencias de funcionamiento, usos de suelo, así como las clausura de los inmuebles cuando estos no cumplieran con los requisitos necesarios. Así mismo se encargaba de distintos trámites como subdivisiones de terrenos, fusión de predios, entre otros.

El primer trabajo en el empezó su carrera profesional fue en el H. Congreso de la Unión, en la Cámara de Diputados, en el área de asesoría Jurídica,

Es egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Anáhuac y actualmente cursa el Master en Comercialización Inmobiliaria, coordinado por la Facultad de Arquitectura (Postgrados) de la Universidad Anáhuac.

#### **IV.7.4 El Modelo de Negocio**

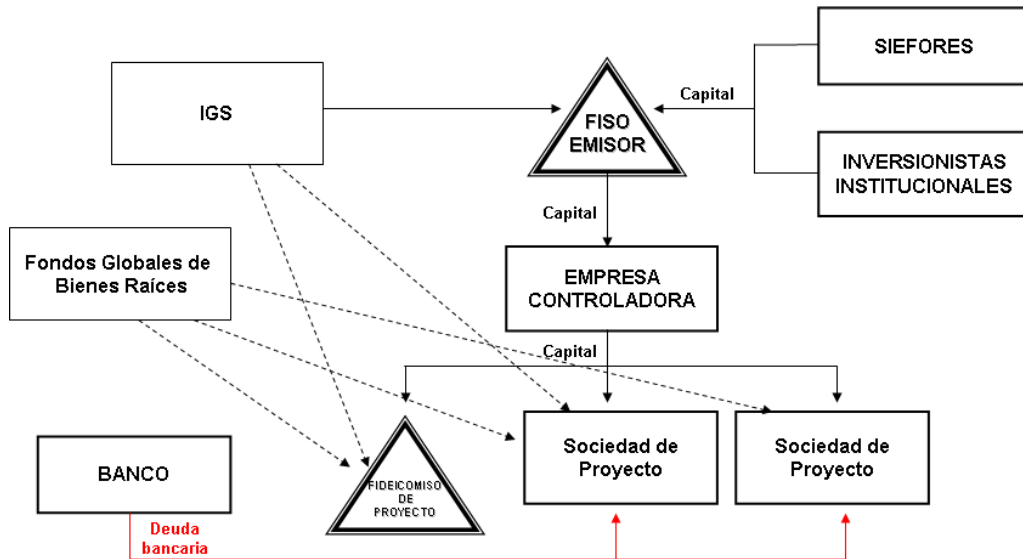
De acuerdo con las necesidades de sus clientes, IGS México diseña la estructura de inversión con base en el perfil de sus clientes y tomando en cuenta que dos o más inversionistas distintos pudieran coexistir en la misma estructura. Es por esto que IGS México procura mantener sus estructuras de inversión lo suficientemente simples y eficientes.

Dado que el rendimiento ofrecido por IGS México es un rendimiento neto, después de honorarios, premios e impuestos, nos da la libertad de diseñar estructuras aprovechando todas las ventajas que los inversionistas pudieran tener.

IGS como administrador, con aportación de experiencia de IGS México lleva el liderazgo en la estructuración de los vehículos de inversión, y dado que cuenta con una organización integral, le permite desempeñar las numerosas funciones de llevar cabo las inversiones propuestas en este prospecto de manera ordenada y exitosa, mejorando así las probabilidades de éxito minimizando los riesgos.

IGS México origina, estructura, negocia y obtiene los financiamientos necesarios para el adecuado desarrollo de los proyectos.

Finalmente, IGS México, produce y negocia la salida de las inversiones realizadas.



Fuente: IGS México

#### IV.7.5. Comité de Inversión

El comité de inversión de IGS México está conformado por siete ejecutivos de IGS México con vasta experiencia en la adquisición, operación y funcionamiento de los distintos mercados inmobiliarios nacionales. El comité de inversión sesiona ordinariamente cada quince (15) días naturales para atender el vasto flujo de inversiones generadas por los fondos existentes de IGS y sesiona extraordinariamente cuando se presenta alguna transacción que requiera de atención especial y/o inmediata.

Los miembros del comité de inversión son:

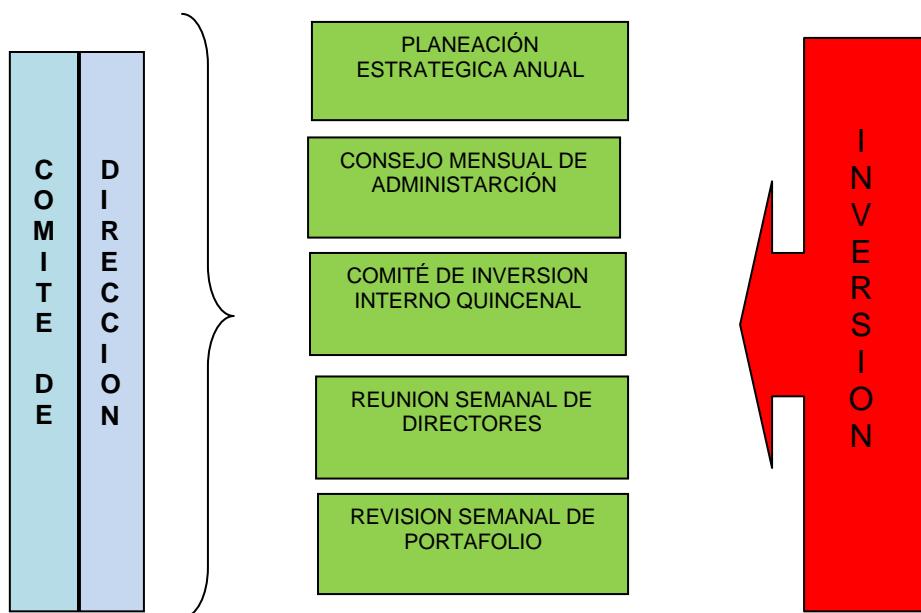
Antonio Ruiz Galindo Terrazas  
 Winston Lachlan Elting Laabs  
 Javier Ruiz Galindo Terrazas  
 Rodrigo Arrieta Baqué

Los datos biográficos de estas personas se pueden consultar en la sección IV.7.3 “Equipo Humano con Experiencia” de este Prospecto (página 102).

#### IV.7.6 Proceso de Administración de Inversiones

La experiencia de IGS México en la administración de activos inmobiliarios, lo han llevado a estandarizar e implementar los procesos internos y externos los cuales están diseñados para hacer eficientes y minimizar riesgos de las inversiones realizadas.

A continuación se presenta un diagrama de los procesos por los cuales pasa cada inversión a lo largo de su vida.



Fuente: IGS

#### IV.7.7 Filosofía de Inversión

IGS México se ha caracterizado por ser una empresa conservadora que se ha preocupado por minimizar los riesgos para sus inversionistas en cada proyecto en que propone para inversión.

La filosofía de IGS México se puede sintetizar los siguientes principios:

*Cumplimiento de las reglas de inversión:* Los parámetros, sectores, tolerancia de riesgos, rendimientos y otros requisitos de inversión de los inversionistas se mantendrán con respeto absoluto, garantizando a sus clientes un máximo retorno con el menor riesgo posible.

*Implementación con una organización propia:* Mantener en todo momento una estructura de recursos humanos propia que garantice el mayor profesionalismo en la ejecución de sus responsabilidades con la mayor eficiencia, asegurando un profundo conocimiento del mercado y manteniendo los contactos necesarios para la eficiente ejecución de sus actividades.

*Auditorías de inversión:* Llevar a cabo una rigurosa auditoría de inversión en todos sus aspectos, legales, técnicos, financieros y de mercado en cada proyecto en donde se autorice invertir con el objetivo de minimizar los riesgos y garantizar un máximo rendimiento para los inversionistas.

*Análisis Financiero:* Aplicar a cada proyecto de inversión, a través de los modelos establecidos, un análisis financiero que nos permita presentar para su aprobación los diferentes proyectos a los comités de inversión en una forma sencilla, fácil de comprender y evaluar, destacando los riesgos en forma clara y comprensible para facilitar la toma de decisiones.

#### IV.7.8 Proceso de Toma de Decisiones de Inversión

Antes de realizarse, cada inversión individual debe ser presentada por el director de la plataforma correspondiente ante el comité de inversión interno de IGS México, en donde participan todos los Directores de las diferentes plataformas y la dirección general. Finalmente, el comité de inversión de IGS México debe aprobar las inversiones.

#### **IV.7.9 Origenación de Oportunidades de Inversión**

IGS México a través de su extensa presencia en el mercado inmobiliario, su grupo de ejecutivos con años de experiencia y los resultados positivos que ha logrado en sus inversiones, cuenta con el reconocimiento y reputación de proveedor confiable de capital tanto de corredores de bienes raíces, desarrolladores de vivienda y propietarios de terrenos, como del sector industrial y comercial para que les solucione sus necesidades inmobiliarias para sus actividades. Durante más de doce años ha construido relaciones en el sector de bienes raíces y con las autoridades logrando así un gran número de oportunidades de inversión, contando con el apoyo para llevarlas a cabo en forma eficiente y expeditas.

IGS México procura llevar a cabo las negociaciones directamente con los propietarios de tierra así como las empresas industriales y comerciales que requieren capital para satisfacer sus necesidades inmobiliarias, sin dejar de reconocer la existencia de corredores profesionales que cuentan con carteras importantes de negocio que puede aprovechar para cumplir con sus objetivos.

IGS México busca transformarse en la fuente de capital por excelencia del desarrollador/propietario basándose en el conocimiento de mercados locales, relaciones personales, reputación de empresa profesional, ética y la creatividad en la estructuración de operaciones que cumplen con los requisitos de ambas partes.

#### **IV.7.10 Auditoría de Compra (*Due Diligence*)**

IGS México cuenta con un proceso minucioso de auditoría de compra que ha dividido en cuatro etapas, aspectos legales, aspectos técnicos, aspectos de mercado y aspectos financieros del receptor de los recursos ya sea desarrolladores, posibles arrendatarios en el sector industrial o posibles compradores de áreas comerciales de conveniencia.

Cabe mencionar que antes de empezar cualquier proceso de auditoría los terrenos propuestos para inversión deben de contar con el uso de suelo correspondiente, así como las pre-factibilidades o factibilidades de servicios de agua, energía y drenaje correspondiente para que puedan ser considerados para llevar a cabo la inversión.

*Aspectos legales:* Esta parte de la auditoría cubre en primer término la obtención de un seguro de título de todos los terrenos que adquirimos, lo que significa que la tierra está libre de cualquier defecto en la titularización de la propiedad, así mismo se lleva a cabo una revisión de medidas y colindancias (levantamiento topográfico tipo ALTA survey) para evitar cualquier disputa con los terrenos colindantes.

*Aspectos Técnicos:* Este proceso empieza con un estudio de impacto ambiental fase 1 para evitar cualquier problema con las autoridades ambientales, seguido por un estudio de mecánica de suelo y un levantamiento topográfico para confirmar que el proyecto que se pretende edificar en el predio sea factible.

*Aspectos de Mercado:* En el sector de vivienda se llevará a cabo un análisis del desplazamiento de vivienda en la ciudad en donde se encuentra el terreno o desarrollo propuesto para inversión, así mismo se analiza el tipo de producto, su precio y tamaño que sea compatible con la demanda de la zona.

En el caso industrial se analiza la potencial demanda de inmuebles industriales de la zona en caso de que exista una desocupación poder contar con la demanda necesaria para poderlo rentar, esto para minimizar el potencial riesgo de desocupaciones prolongadas.

En el caso comercial contamos con la información de las cadenas de comercio de conveniencia de las localidades en donde desean establecerse, utilizaremos en primer término los terrenos de nuestros propios desarrollos y de no contar con estos en las zonas en donde se requieran, hemos establecido alianzas con otros desarrolladores para obtener los terrenos necesarios para cumplir con nuestros objetivos.

*Aspectos Financieros:* Por último en el sector de tierra para vivienda, le pedimos al Desarrollador con el cual vamos a llevar cabo el proyecto ciertos requisitos como son (i) tres años de experiencia en desarrollo y ventas de vivienda en la zona (ii) no tener ningún adeudo con instituciones de crédito, se revisa el buró de crédito, o con proveedores y se le requieren sus estados financieros de los últimos tres años.

En el caso del sector industrial, a los arrendatarios potenciales se les piden sus estados financieros propios y de quien va a firmar como garante del contrato de arrendamiento para comprobar su solvencia, también se les requiere la información de las instituciones financieras con que operan para constatar su record crediticio.

#### **IV.7.11 Administración de Activos**

La administración de activos de IGS México es una responsabilidad directa del Director de cada plataforma, la cual desarrolla con personal propio capacitado y con experiencia en llevar a cabo esta actividad.

IGS México ha desarrollado durante varios años esta actividad para fondos institucionales con los que coincide en algunas de sus plataformas por lo que es una actividad conocida donde ha podido capitalizar esta experiencia y convertirse en un administrador confiable.

Los componentes principales que rigen los principios de esta actividad en el caso de vivienda para lograr los resultados establecidos en las premisas de inversión de cada proyecto, tanto en tiempo, calidad y precio. En industrial es parte fundamental el conservar el valor de los portafolios así como lograr que las inversiones no sufran deterioro más allá de lo normal por el tiempo transcurrido.

En Tierra para Vivienda:

- Supervisión quincenal de los avances de obra, tanto en tiempo como en calidad de acuerdo a las normas establecidas, generando un reporte por cada proyecto de inversión que se tenga.
- Aseguramiento de los sistemas de registro contable e información establecidos dentro de IGS para mantener informados a los inversionistas de los fideicomisos propietarios de cada una de las inversiones realizadas.
- Control de las ventas de vivienda conjuntamente con el Desarrollador y supervisar que se hagan los desembolsos de las mismas de acuerdo a lo pactado en cada fideicomiso de proyecto.

En Industrial:

- Se cuenta con planes estratégicos, revisables semestralmente, para cada propiedad para poder planear con anticipación los vencimientos en los plazos de arrendamiento o una posible desocupación. Estos incluyen análisis de mercado y planes de comercialización y arrendamiento, proponiendo, en su momento, al comité de inversión



las opciones de desinversión en las mejores condiciones posibles para lograr el máximo rendimiento.

- Se establece en los contratos arrendamiento, la responsabilidad de los arrendatarios de llevar a cabo el mantenimiento del inmueble así como el pago del seguro acorde a las normas establecidas por IGS y el predial que le corresponda, en tiempo y forma, establecen programas de supervisión física de los inmuebles cuando menos dos veces al año.
- Se establecen presupuestos anuales operativos y de inversión para cada inmueble, llevando una bitácora del historial de los mismos.
- Llegado el momento y anticipándose a los vencimientos de los contratos de arrendamiento, negocian la renovación o salida de los arrendatarios de acuerdo con los términos pactados en los contratos y contar con el tiempo necesario para volver a arrendar el inmueble en cuestión.

En Comercial:

- Establecer claramente con los compradores de los espacios comerciales los términos y condiciones en que los mismos serán entregados.
- Supervisar que las obras se desarrollen en calidad y tiempo establecidos en los contratos de obra con los diferentes compradores de los espacios comerciales.

#### **IV.7.12 Estrategias de Desinversión**

Las estrategias de Desinversión son parte fundamental del proceso de inversión en IGS México ya que se debe de prever desde la misma inversión cual será la salida de cada una de las inversiones que se realiza, determinando el periodo de retención y la forma en que se va a llevar a cabo la desinversión. Esta estrategia se evalúa cada año actualizándola de acuerdo con las condiciones del mercado.

Dependiendo del activo de que se trate se establecen diferentes estrategias de salida, ya que como se establece a continuación algunas inversiones son auto liquidable y otras requieren prever su venta en el futuro con una estrategia clara y actualizada a las condiciones de mercado.

Tierra para Vivienda.

En este caso la inversión se auto liquida con las ventas de las casas, de acuerdo al modelo establecido y las reglas del Fideicomiso de Proyecto, en caso de que exista un incumplimiento por parte del desarrollador, existen diferentes alternativas en el contrato de fideicomiso para remediar esta situación y salvaguardar el patrimonio de los inversionistas, mismas que se describen a continuación:

- Todos los Fideicomisos de proyecto cuentan con la cláusula de reversión en caso de incumplimiento, esto quiere decir que si existiera incumplimiento en el programa de obra o de ventas de las casas pactados con el Desarrollador en el propio Fideicomiso de Proyecto, el Fiduciario revertirá la propiedad a favor del inversionista con todas las inversiones que se encuentren en el terreno a la fecha de la reversión, lo que representa una seguridad de recuperar la inversión y el rendimiento implementando cualquiera de las siguientes acciones, (i) substituyendo al Desarrollador para terminar el proyecto y venderlo, (ii) vendiendo el proyecto a un tercero a descuento, ya que nuestra

inversión representa solo entre el 13% y 16% del valor total de las casa, dado que el crédito puente se otorga por avance de obra y es aproximadamente el 50% del valor de las casas, existe margen para descontar el precio y aun así recuperar la inversión con el rendimiento establecido; en ambos casos si sobrara algún recurso después de recuperar la inversión y liquidar los pasivos, se le devolvería al Desarrollador, ó (iii) terminar el proyecto con recursos propios (situación poco probable).

#### Industrial

- IGS México ha probado ser efectivo en la desinversión de un portafolio industrial, el cual desinvertió en su primer Fondo MREI, logrando hacerlo a un inversionista institucional, Prudential Real Estate Investors, logrando para sus inversionistas una Tasa Interna de Retorno equivalente al 20.3% anual en dólares después de honorarios, premios e impuestos.
- Existe otro canal para desinvertir el portafolio a través de la bursatilización de rentas de arrendatarios con perfiles adecuados de riesgo en el mercado de capitales

#### Comercial.

- En este sector igual a Tierra para Vivienda, la venta de los centros comerciales para el sector de conveniencia será la salida natural de esta plataforma, dado que se pre-venderán en su mayoría antes de iniciar la inversión de los mismos.
- Para los activos existentes, ya estamos trabajando en su venta y hemos logrado vender una parte de ellos a los mismos operadores como es el caso de Auto Zone, estamos por cerrar la operación con una empresa de autoservicio que desea comprarnos sus tiendas y estamos en negociaciones con otros inversionistas para el resto de los activos comerciales.
- La estrategia para efecto de las nuevas inversiones será enfocarnos primordialmente al sector de conveniencia y vender los activos existentes a los operadores de los mismos o a inversionistas.

## V. FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

### V.1 Historia y Desarrollo de IGS.

i) Denominación social y nombre comercial del Fideicomitente. Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.

ii) Fecha, lugar de constitución y duración del Fideicomitente. El Fideicomitente se constituyó mediante escritura pública número 12,253 de fecha 26 de abril de 2010, otorgada ante la fe de la licenciada Patricia Irma Figueroa Barkow, titular de la notaría pública número 41 del Estado de México, con una duración de noventa y nueve años.

iii) Dirección y teléfonos de sus principales oficinas.

Prol. Paseo de la Reforma # 600- PB  
Colonia Santa fe peña Blanca  
Delegación  
México Distrito Federal  
C.P. 01210  
Teléfono: +(52 55) 3098-9000  
Facsímile: +(52 55)

iv) Evolución del Fideicomitente. El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una sociedad afiliada de IGS México. Para mayor referencia respecto al historial de IGS México, favor de referirse a las secciones anteriores.

v) Principales inversiones. Al ser el Fideicomitente una empresa de reciente creación, no ha realizado inversiones ni tiene participación en ninguna otra compañía y no cuenta con estados financieros de los últimos tres años.

vi) Control del Fideicomitente. El Fideicomitente es controlado por los socios de IGS México, quienes son los propietarios del 100.00% (cien por ciento) del capital social del Fideicomitente.

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y, por lo tanto, su capital no se encuentra representado por acciones que coticen en bolsa de valores alguna o mercado financiero alguno, por lo que no se han presentado intentos u ofertas para tomar el control del Fideicomitente por una persona o personas diferentes a quien actualmente ostentan el control del Fideicomitente.

vii) Empresas Controladas por el Fideicomitente. El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una afiliada de IGS México. Actualmente no ejerce el control respecto a ninguna otra entidad o empresa.

### V.2 Descripción del Negocio.

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y una entidad no regulada de reciente creación constituida con el propósito principal de actuar como Fideicomitente en el Fideicomiso 303828 y en el Fideicomiso 304441, actuar como el Administrador de ambos y coinvertir en los Proyectos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

### **V.2.1 Actividad Principal**

Al ser una entidad de reciente creación, el Fideicomitente no tiene otra actividad preponderantemente distinta a la de actuar como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441.

### **V.2.2 Canales de Distribución**

Al ser una entidad de reciente creación, el Fideicomitente no tiene otra actividad preponderantemente distinta a la de actuar como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441.

### **V.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

El Fideicomitente, al ser una empresa de reciente creación, no cuenta con derechos de propiedad industrial, patentes, marcas u otros derechos. Asimismo, por su reciente creación, no es parte de contratos relevantes con terceros distintos al giro de su negocio.

### **V.2.4 Principales clientes**

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una entidad afiliada de IGS México.

Actualmente el Fideicomitente no tiene clientes. Por su parte, en México, IGS México invierte el capital de otros inversionistas institucionales nacionales y extranjeros, así como de personas físicas nacionales y extranjeros.

### **V.2.5 Legislación aplicables y situación tributaria**

El Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

El Fideicomitente es contribuyente del ISR, el IETU, el Impuesto a los Depósitos en Efectivo y el IVA, conforme a los términos de las leyes respectivas.

### **V.2.6 Recursos humanos**

El Fideicomitente no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

### **V.2.7 Desempeño Ambiental**

La política ambiental de IGS México consiste principalmente en promover e implementar una cultura sustentable dentro y fuera de la empresa, que permita que su negocio cumpla con las necesidades económicas, ecológicas y sociales globales de forma responsable.

IGS México cuenta con un sistema de administración ambiental que se basa en las siguientes actividades:

a) promoción, difusión, implementación y capacitación de la política interna y cultura de sustentabilidad con todos los empleados;

b) capacitación para la gestión ambiental de propiedades, para los administradores de portafolios y los socios;

c) procedimientos de gestión ambiental en los diferentes etapas de un proyecto de bienes raíces:

(i) estudios ambientales de sitio, para la evaluación, detección y mitigación de pasivos ambientales;

(ii) revisión y selección ambiental preliminar de posibles arrendatarios;

(iii) inspecciones ambientales de todas las propiedades; y

(iv) manual de gestión ambiental para los arrendatarios, que incluye mejores prácticas para el uso eficiente de energía, agua y residuos.

d) participación y asistencia a foros, conferencias, congresos y actividades sustentables; y

e) campaña permanente de reciclaje de papel y derivados, latas y PET en todas las oficinas.

#### **V.2.8 Información del mercado**

En virtud de que el Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación, cuyo propósito es participar como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, no pertenece a un sector de la industria en particular ni tiene participación de mercado en tanto que no comercializa productos ni servicios.

#### **V.2.9 Estructura corporativa**

El Fideicomitente no tiene subsidiarias.

#### **V.2.10 Descripción de los principales activos**

El Fideicomitente tendrá como propósito o actividad preponderante actuar como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, por lo que, una vez realizada la coinversión, únicamente será titular de derechos de participación en la Sociedad Controladora y en los Fideicomisos de Proyecto y Sociedades de Proyecto.

#### **V.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

El Fideicomitente no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarada en concurso mercantil.

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y, por lo tanto, no tiene conocimiento ni se le ha notificado de procedimiento legal alguno en el que sea parte ni tiene procedimiento legal alguno pendiente.

#### **V.2.12 Acciones representativas del capital social**

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada cuyo capital social asciende a la cantidad de \$3,000.00 (tres mil Pesos 00/100 M.N.), representado por 5 (cinco) partes sociales.

Al ser de reciente creación, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social ni el número y clases de partes sociales que lo componen.

#### **V.2.13 Dividendos**

Al ser una sociedad de reciente creación, no ha habido lugar al pago de dividendos a los socios del Fideicomitente.

#### **V.3. Administradores y socios.**

Los socios del Fideicomitente a la fecha son Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Javier Ruiz Galindo Terrazas, Alfonso Guerrero Álvarez y Pablo Guerrero Álvarez.

La administración del Fideicomitente está a cargo de un Consejo de Gerentes. En virtud de que el Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no tiene empleados, no cuenta con planes de pensión, fondos de previsión social ni ha tenido que hacer reparto de dividendos a sus socios por no haber tenido operaciones.

#### **V.4. Estatutos sociales y otros convenios.**

**Capital social:** El capital social mínimo fijo del Fideicomitente es de \$3,000.00 (tres mil Pesos 00/100 M.N.) y la porción variable será ilimitada. Los aumentos y/o disminuciones al capital social mínimo fijo requerirán la modificación de los estatutos sociales del Fideicomitente. Los aumentos y/o disminuciones al capital social variable no requerirán dicha modificación. La asamblea de socios no podrá resolver sobre aumentos al capital social mínimo fijo o al capital social variable a menos que las partes sociales de los socios del Fideicomitente relacionadas con aumentos anteriores al capital social hayan sido íntegramente pagadas.

**Partes sociales y derechos de los socios:** El capital social estará dividido en tantas partes sociales como socios existan. Cada socio tendrá sólo una parte social a menos que la asamblea de socios resuelva emitir distintos tipos o categorías de partes sociales que otorguen a sus titulares derechos diferentes. Las partes sociales representarán las aportaciones de los socios al capital social. Los socios serán únicamente responsables hasta por el monto de sus respectivas aportaciones. Cada socio tendrá derecho de participar en las decisiones de las asambleas de socios gozando de un voto por cada \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) de participación social.

**Transmisión de partes sociales:** Toda operación de suscripción, adquisición o transmisión de las partes sociales se inscribirá en el Libro de Registro de Socios y únicamente se considerarán socios aquellas personas registradas en el mismo. La transmisión de partes sociales requerirá de la aprobación por escrito de los socios que representen la mayoría del capital social. Las partes sociales podrán ser suscritas y adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, atendiendo en todo momento a las disposiciones de la Ley de Inversión Extranjera. Las partes sociales del capital social conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones. Los socios tendrán un plazo de 15 (quince) días para ejercer su derecho de tanto en proporción al valor de sus partes sociales para adquirir las partes sociales que se ofrezcan a personas ajenas.

**Asambleas de socios:** La asamblea general de socios será el órgano supremo de la Fideicomitente. La asamblea general de socios tendrá los más amplios poderes y facultades para determinar y ratificar toda clase de actos y operaciones del Fideicomitente, pero en todo caso se deberá convocar y celebrar una asamblea general de socios para discutir los asuntos señalados en el artículo 78 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. No habrá necesidad

de convocatoria cuando todos los socios estén presentes o representados en la asamblea general de socios correspondiente, ni cuando se trate de la continuación de una asamblea general de socios legalmente convocada y celebrada, los socios podrán tomar resoluciones sin necesidad de celebrar asambleas de socios, siempre que se confirmen por escrito y se adopten por unanimidad de votos, teniendo la misma validez que las resoluciones adoptadas en una asamblea general de socios. Las asambleas generales de socios se considerarán válidamente convocadas y celebradas en virtud de una primera o subsecuente convocatoria si el 51% (cincuenta y uno por ciento) del capital social del Fideicomitente se encuentra representado en las mismas y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por la mayoría de votos de los socios presentes o representados en la misma, salvo por los asuntos específicamente señalados en los estatutos sociales. Todas las reformas a los estatutos sociales al igual que cualquier incremento a las obligaciones a cargo de los socios del Fideicomitente, deberán ser discutidas y resueltas por una asamblea general de socios. Para efecto de resolver sobre la reforma a los estatutos sociales del Fideicomitente, la asamblea general de socios se considerará válidamente convocada y celebrada en virtud de una primera o subsecuente convocatoria si el 100% (cien por ciento) de las partes sociales representativas del capital social se encuentra representado en la misma y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por el voto favorable de los socios presentes o representados que representen el 100% (cien por ciento) del capital social. Cualquier resolución que determine un aumento en las obligaciones de los socios, únicamente será válida cuando se adopte por el voto favorable de los socios presentes o representados que representen el 100% (cien por ciento) del capital social.

**Administración:** La administración del Fideicomitente estará confiada a 1 (uno) o más gerentes propietarios designados por la asamblea de socios. En el caso de que haya más de 1 (un) gerente propietario, éstos actuarán conjuntamente constituyendo el consejo de gerentes. Se podrá nombrar un número correspondiente de gerentes suplentes que sustituirán a los gerentes propietarios en caso de ausencia o incapacidad de los mismos. El gerente o las personas que formen el consejo de gerentes, según corresponda, propietarios o suplentes, ocuparán sus cargos según lo resuelva la asamblea de socios que los designe, podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que su sucesor o sus sucesores, según corresponda, hayan sido designados y hayan tomado posesión de sus cargos.

#### **V.5. Auditores externos.**

Debido a lo reciente de su constitución, el Fideicomitente no cuenta con auditores externos y, por lo tanto, no se ha emitido opinión alguna respecto de sus estados financieros.

Los auditores externos del Fideicomitente serán designados tomando en cuenta sus capacidades técnicas y su reputación profesional, entre otros factores. Además de los servicios que prestarán al Fideicomitente respecto de la auditoría de sus estados financieros, no se contempla que dichos auditores presten los servicios adicionales.

Adicionalmente, el Fideicomitente no cuenta con la opinión de experto independiente alguno respecto de las operaciones previstas en este Prospecto.

#### **V.6. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.**

El Fideicomitente es una entidad de nueva creación, por lo que, salvo por los Documentos de la Operación, no tiene operaciones con personas relacionadas ni conflictos de interés.

## **VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE EL FIDEICOMITENTE**

### **VI.1 Información financiera seleccionada.**

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación. Actualmente no ha tenido operaciones y, por lo tanto, no cuenta con estados financieros a esta fecha.

### **VI.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente.**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, no le es aplicable el requisito de proporcionar la información que se solicita en este apartado.

#### **VI.2.1 Resultados de la operación**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, no le es aplicable el requisito de proporcionar la información que se solicita en este apartado.

#### **VI.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, no le es aplicable el requisito de proporcionar la información que se solicita en este apartado.



## VII. PERSONAS RESPONSABLES

### DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

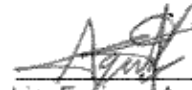
*"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. 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."*



Antonio Ruiz Galindo Terrazas  
Director General



Roberto Córdova Pérez  
Director de Finanzas



Lic. Enrique Aguilar Gálvez  
Director Jurídico

## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su 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."*



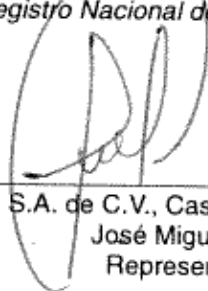
---

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.  
Samantha Barquera Betancourt  
Delegado Fiduciario

## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

*"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 del Fideicomitente, 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, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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 bolsa."*



---

ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero  
José Miguel Díaz Goñi  
Representante legal

### DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

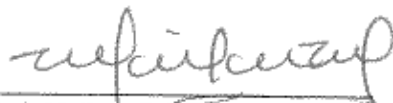
*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."*



Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.  
Manuel Echave Pintado  
Socio

**DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL REPRESENTANTE COMÚN**

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."*



The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegado Fiduciario