

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



Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V.



Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO EMITIDOS BAJO EL ESQUEMA DE LLAMADAS DE CAPITAL

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA INICIAL: \$540,000,000 (QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (CONSIDERANDO LAS LLAMADAS DE CAPITAL): \$2,700,000,000.00 (DOS MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Oferta Pública Restringida de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sujetos a Llamadas de Capital, que lleva a cabo Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describe en el presente Prospecto. Los Certificados Bursátiles estarán sujetos a Llamadas de Capital (según dicho término se define más adelante), por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en emisiones adicionales, se verán sujetos a diversas penas convencionales descritas en el presente Prospecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el presente Prospecto.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 1.1. Glosario de Términos y Definiciones".

Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el " <u>Fiduciario</u> ").
Fideicomitente y Administrador:	Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V. (el " <u>Fideicomitente</u> " o " <u>Grupo Desarrollador IGS</u> " o el " <u>Administrador</u> ").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Fideicomisario en Segundo Lugar:	El Fideicomitente.
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sin expresión de valor nominal a los que se refiere el Artículo 7, fracción VI de la Circular Única, también conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (los " <u>Certificados</u> " o " <u>Certificados Bursátiles</u> "). Los Certificados Bursátiles no tendrán expresión de valor nominal. "IGS3CK 17"
Valor nominal:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Clave de Pizarra:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Adicionales será determinado y se dará a conocer oportunamente.
Denominación:	
Precio de Colocación:	
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:	5,400,000 Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles:	El Número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
Monto de la Emisión Inicial:	\$540,000,000.00 (quinientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital)	\$2,700,000,000.00 (dos mil setecientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2178 (el “ <u>Contrato de Fideicomiso</u> ”) de fecha 3 de mayo de 2017 celebrado entre Grupo Desarrollador IGS, como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, el Fiduciario, en dicho carácter y el Representante Común, como representante común de los Tenedores.
Número del Fideicomiso:	F/2178
Fines del Fideicomiso:	El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital, (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional para (a) constituir, suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y/o (b) otorgar crédito a la Sociedad Controladora, celebrar operaciones de crédito, préstamo o mutuo con o sin garantía, en ambos casos a efecto que el Fideicomiso, por conducto de la Sociedad Controladora realice, a través de los Vehículos de Inversión, Inversiones, destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en proyectos consistentes en (y) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda; y (z) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y de tierra para vivienda (los “ <u>Proyectos</u> ”) en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) distribuir el producto de las Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruyan al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iv) anteriores.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles serán no amortizables.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; <u>en el entendido</u> , que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	4 de mayo de 2017.
Fecha de Cierre del Libro:	5 de mayo de 2017.
Fecha de la Oferta Pública:	5 de mayo de 2017.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:	5 de mayo de 2017.
Fecha de la Emisión Inicial:	9 de mayo de 2017.
Fecha de Registro en la BMV:	9 de mayo de 2017.
Fecha de Cruce y Liquidación Inicial:	9 de mayo de 2017.
Fecha de Vencimiento	10 de mayo de 2027.
Mecanismo de Colocación:	La oferta de los Certificados Bursátiles se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (“ <u>Llamadas de Capital</u> ”) y con los montos, términos y condiciones autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “ <u>CNBV</u> ”) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “ <u>BMV</u> ”). Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con la finalidad de que suscriban Certificados Bursátiles adicionales. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente Prospecto como Anexo 5, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles

estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) y listados en la BMV se ofrecerán en México mediante una oferta pública restringida.

Patrimonio del Fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso (el “Patrimonio del Fideicomiso”) estará integrado por (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto Total de la Emisión, es decir, el Monto de la Emisión Inicial y cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales; (c) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (d) las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (e) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (f) el derecho a recibir los Compromisos Restantes de los Tenedores; (g) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (h) las Inversiones Permitidas, así como los Rendimientos derivados del Régimen de Inversión o del Régimen de Inversión Supletorio; (i) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a la Sociedad Controladora conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos); y (j) las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

Derechos que confieren a los Tenedores:

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la tenencia de cada 10% o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los Certificados, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva, o habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o

improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, en términos de la legislación aplicable, por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, por cada 10%. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles que individualmente o en su conjunto tengan la tenencia de cada 10% del número total de los Certificados Bursátiles a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito en cualquier momento por los Tenedores de Certificados Bursátiles mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Fuente de pagos y Distribuciones:

Las Distribuciones del Fideicomiso y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Los pagos a los Tenedores 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 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, según determine el Comité Técnico el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso (el "Remanente del Patrimonio del Fideicomiso"), éste se entregará a los Tenedores como rendimiento; o (iv) en la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, en caso de existir algún Remanente del Patrimonio del Fideicomiso, éste se entregará a los Tenedores como rendimiento.

Lugar y Forma de pago del Principal:

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

Recursos Netos de la Emisión:	\$490,945,977.32 (cuatrocientos noventa millones novecientos cuarenta y cinco mil novecientos setenta y siete Pesos 32/100 M.N.) monto que resulta de restar al Monto de la Emisión Inicial los Gastos de Emisión y Colocación que ascienden a \$49,054,022.68 (cuarenta y nueve millones cincuenta y cuatro mil veintidós Pesos 68/100 M.N.) y se detallan en la sección II.1 del presente Prospecto.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles no cuentan con garantía real o personal alguna.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (la " <u>LISR</u> "), aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAP's), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha de este Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAP's establecidas en los artículos 192 y 193 de la LISR y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.
Posibles Adquirentes:	Los Certificados únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo". Todos los posibles adquirentes participarán en la oferta en igualdad de circunstancias.
Inversiones del Fideicomiso:	El Fideicomiso invertirá en proyectos consistentes en (y) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda; y (z) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y de tierra para vivienda.
Valuador Independiente:	El Fiduciario contratará como Valuador Independiente a la Persona propuesta por el Administrador y designada por el Comité Técnico, como Asunto Reservado, que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores (el " <u>Representante Común</u> ").
Intermediario Colocador:	Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el " <u>Intermediario Colocador</u> ").
Agente Estructurador:	414 Estructuración, S.A. de C.V. (el " <u>Agente Estructurador</u> ")

Labor del Agente Estructurador:

El Administrador contrató los servicios del Agente Estructurador para colaborar con la estructuración y diseño de la operación que se describe en el presente prospecto. La labor del Agente Estructurador consistió en brindar asesoría al Administrador en el diseño de los términos y condiciones financieras y de negocios con respecto a la emisión de los Certificados a cargo del Fideicomiso, su responsabilidad en la emisión está limitada a este único aspecto

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. GRUPO DESARROLLADOR IGS, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AGENTE ESTRUCTURADOR Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A GRUPO IGS, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, AL AGENTE ESTRUCTURADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

RIESGOS DE INVERSIÓN.

- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE. CADA TENEDOR DEBERÁ EVALUAR CÓMO CUMPLIRÁ CON SUS OBLIGACIONES DE CARÁCTER FISCAL RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO QUE LE SEA APLICABLE; EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES FISCALES PODRÍA SER COMPLEJO Y ONEROSO.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O LOS PROYECTOS FINALES EN LOS QUE ESTOS INVIERTRAN, CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.
- EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO.
- LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI A GRUPO DESARROLLADOR IGS, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL

ADMINISTRADOR, NI AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.

- EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.
- 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 DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.
- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ADICIONALES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN ADICIONAL CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN ADICIONAL CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A LAS PENALIDADES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN- 3.1. RESÚMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO - 3.1.12. LLAMADAS DE CAPITAL” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PODRÍA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE GRUPO IGS, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR O EL AGENTE ESTRUCTURADOR DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE LAS LLAMADAS DE CAPITAL.
- AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS. EL FIDEICOMISO ESTÁ SUJETO A LOS RIESGOS DE NEGOCIOS INHERENTES AL HECHO DE SER UN PRODUCTO DE INVERSIÓN RELATIVAMENTE NUEVO EN MÉXICO, INCLUYENDO EL RIESGO DE QUE NO LOGRE CUMPLIR CON SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. NO EXISTE GARANTÍA DE QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO TENDRÁN ÉXITO. ADEMÁS, NO SE HAN DEFINIDO LAS INVERSIONES CONCRETAS QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN UNA SOCIEDAD CONTROLADORA, QUIEN A SU VEZ INVERTIRÁ EN VEHÍCULOS PRIVADOS DE RECIENTE CONSTITUCIÓN, CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, NO AUDITADA Y RESPECTO DE LOS CUALES NO HABRÁ INFORMACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE NO EXISTE CERTEZA RESPECTO DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.
- EXISTE EL RIESGO DE QUE SE MODIFIQUEN LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS ACTUALMENTE EN LA LISR, DE TAL FORMA QUE DESAPAREZCA EL REGIMEN FISCAL CONTENIDO EN LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA MISMA, POR LO QUE RESULTARÍA IMPORTANTE QUE CADA TENEDOR CONSULTE CON SUS ASESORES FISCALES EL REGIMEN FISCAL APLICABLE QUE DE MANERA PARTICULAR LES RESULTE APLICABLE. LO ANTERIOR PUDIERE TENER UN EFECTO

ADVERSO SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE LAS RESERVAS Y DISTRIBUCIONES, ASÍ COMO EN LA APLICACIÓN DE FLUJOS Y RECURSOS. ASIMISMO EXISTE EL RIESGO DE QUE LAS AUTORIDADES FISCALES TOMEN LA POSICIÓN DE CONSIDERAR AL FIDEICOMISO COMO UN FIDEICOMISO NO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA LISR, LO CUAL RESULTARÍA EN LA NECESIDAD DE CUMPLIR CON CIERTOS PAGOS, TRÁMITES Y OTRAS OBLIGACIONES FISCALES POR PARTE DEL FIDEICOMISO Y EVENTUALMENTE POR ALGUNOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ESTA SITUACIÓN PUDIERA PRESENTARSE EN CASO DE QUE SE DIERA, ENTRE OTROS, CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS: (I) QUE NO SE DISTRIBUYA AL MENOS EL 80% DE LOS INGRESOS QUE RECIBA EL FIDEICOMISO EN EL AÑO, A MÁS TARDAR 2 MESES DESPUÉS DE TERMINADO EL MISMO, CONFORME A LA MECÁNICA ESTABLECIDA EN LAS DISPOSICIONES FISCALES; (II) QUE NO SE INVIRTAN LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO EN LAS INVERSIONES PERMITIDAS, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 192 DE LA LISR Y EL ARTICULO 310 DEL RLISR VIGENTES; (III) QUE LAS ACCIONES DE LAS SOCIEDADES PROMOVIDAS QUE SE ADQUIERAN SE ENAJENENEN ANTES DE HABER TRANSCURRIDO AL MENOS UN PERIODO DE DOS AÑOS CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DE SU ADQUISICION. RESPECTO DE LA CESIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE PUDIERAN LLEVAR A CABO LOS TENEDORES, ÉSTOS DEBERÁN DETERMINAR SU GANANCIA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 193 DE LA LISR.

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

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

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

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

AGENTE ESTRUCTURADOR



414 Estructuración, S.A. de C.V.

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2362-1.80-2017-034 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la emisora o sobre la

exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

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

Autorización de la CNBV para su publicación 153/10283/2017 de fecha 4 de mayo de 2017.

Ciudad de México, a 5 de mayo de 2017.

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	1
I.1 Glosario de Términos y Definiciones	1
I.2 Resumen Ejecutivo	17
I.3 Factores de Riesgo	23
I.3.1 Riesgos relacionados con la situación económica y política mundial, y de México.	24
I.3.2 Riesgos relacionados con los Activos.....	26
I.3.3 Riesgos relacionados con el Administrador.....	31
I.3.4 Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.....	34
I.3.5 Riesgos relacionados con las Inversiones y los Vehículos de Inversión y sus operaciones.	42
I.3.6 Riesgos relacionados con la estructura de la operación	43
I.4 Otros valores emitidos por el Fideicomiso.....	50
I.5 Documentos de Carácter Público	51
II. LA OFERTA.....	52
II.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	52
II.2. DESTINO DE LOS FONDOS	67
II.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN	68
II.4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	70
II.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.	71
II.6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	76
III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	77
1. Descripción General	77
2 Patrimonio del Fideicomiso.	85
2.1 Descripción del Patrimonio del Fideicomiso	85
2.2 Contratos y Acuerdos.....	85
2.2.1 Contrato de Fideicomiso	85
2.2.2 Extracto del Contrato de Administración.....	154
2.3 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	162
3. Plan de negocios, estrategia de inversión y calendario de inversiones y; en su caso desinversiones	162
4. Criterios Generales de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores	174
5. Valuación.....	175
6. Fideicomitente.....	175
7. Deudores relevantes respecto del Fideicomiso.	176
8. Administrador	176
9. Comisiones, costos y gastos del Administrador.....	176
10. Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores	176
11. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	176
IV. EL FIDEICOMITENTE.....	178
1. Historia y desarrollo de Grupo Desarrollador ICS.....	178
2. Descripción del negocio.....	178
2.1 Actividad principal.....	178
2.2 Información de mercado.....	178
2.3 Estructura Corporativa	178
2.4 Descripción de los principales activos.....	178
2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	179
2.6 Acciones representativas del capital social	179
3 Administradores y Accionistas.....	179
4. Estatutos sociales y otros convenios	180
6. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	180
V.A EL ADMINISTRADOR.....	181

1. Historia y desarrollo del Administrador.....	181
2. Descripción del negocio.....	181
2.1 Actividad Principal.....	181
2.2 Recursos Humanos.....	181
2.3 Estructura Corporativa	181
2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	183
3. Administradores y Accionistas.....	183
V.BGRUPO IGS	194
VI. PERSONAS RESPONSABLES	197
ANEXO 1 Opinión Legal.....	203
ANEXO 2 Título que ampara la emisión.....	205
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso	206
ANEXO 4 Acta de Emisión	207
ANEXO 5 Opinión Fiscal.....	208
ANEXO 6 Reporte de Aseveraciones.....	209
ANEXO 7 Memorándum para Inversionistas	210
ANEXO 8 Contrato de Administración.....	211
ANEXO 9 Cuestionario de Inversionistas.....	212

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Emisor y 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.

“Acciones” 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.

“Acciones Adicionales de la Sociedad Controladora” significa cualesquiera Acciones que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sean titulares como consecuencia de: (i) aumento del capital social de la Sociedad Controladora por cualquier motivo; (ii) división (split) de las Acciones de la Sociedad Controladora; (iii) reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o (iv) cualquier otra circunstancia prevista en el Contrato de Fideicomiso y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

“Acciones de la Sociedad Controladora” significa, conjuntamente, las Acciones y las Acciones Adicionales de la Sociedad Controladora.

“Accionistas de la Sociedad Controladora” significa cada uno de (i) el Fiduciario; y (ii) Grupo IGS.

“Acta de Emisión” significa la declaración unilateral de voluntad en virtud de la cual el Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del Contrato de Fideicomiso.

“Activos” significa la referencia conjunta a los Activos Industriales y a los Activos de Tierra para Vivienda.

“Activos Industriales” significa todo tipo de inmuebles industriales, oficinas, servicios y terrenos destinados principalmente para desarrollo de parques e inmuebles industriales.

“Activos de Tierra para Vivienda” significa los terrenos destinados a desarrollar vivienda de interés social y medio.

“Administrador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada de este Prospecto y en el proemio del Contrato de Fideicomiso e incluye a cualquier Persona que lo sustituya en sus funciones como administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración o cualquier Contrato de Administración Sustituto.

“Afiliada” significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.

“Agente Estructurador” significa 414 Estructuración, S.A. de C.V.

“Aportación Inicial” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Aportaciones del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso - 2.2.1.23 Procedimiento de Inversión” del presente Prospecto.

“Asamblea de Tenedores” significa la reunión de Tenedores de los Certificados Bursátiles instalada y celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y de la LGTOC, en lo que esta última resulte aplicable.

“Asesores Independientes” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso - 2.2.1.32 Comité Técnico – Asesores Independientes” del presente Prospecto.

“Asunto Reservado” significa los asuntos en los que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a votar.

“Auditor Externo” significa cualquier institución de reconocido prestigio y con experiencia en la prestación de servicios de auditoría externa, que sea aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado.

“Avalúos Anuales” significa los avalúos anuales que realice el Valuador Inmobiliario respecto de los Activos en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión.

“Avalúos Independientes” significa, respecto de los Certificados Bursátiles y de los activos de los Vehículos de Inversión, los avalúos realizados por el Valuador Independiente, (i) de manera trimestral, y (ii) cada vez que haya cambios en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso.

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

“Cambio de Control” 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.

“Certificados Bursátiles” significa los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables, que sean emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital al amparo del Fideicomiso y del Acta de Emisión, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

“Circular 1/2005” significa la Circular 1/2005, que contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de

Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las Operaciones de Fideicomiso, emitida por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Circular Única” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean modificadas y/o adicionadas en cualquier momento.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Co-Inversionista Tercero” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso - 2.2.1.27. Co-Inversionistas Terceros” del presente Prospecto.

“Colocación” significa la venta y colocación de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión Inicial, a través de la BMV, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico.

“Comisión Anual del Administrador” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso - 2.2.1.35 Administración” del presente Prospecto.

“Comité de Inversiones” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso - 2.2.1.35 Administración - Comité de Inversiones del Administrador” del presente Prospecto.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso - 2.2.1.32 Comité Técnico” del presente Prospecto.

“Competidor” significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso o del Administrador y sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador (o en el supuesto previsto en el inciso (r) de la Cláusula 7.1, el Comité Técnico) con base en información pública o información de otro modo obtenida legalmente por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas (o en el supuesto previsto en el inciso (r) de la Cláusula 7.1, por el Comité Técnico), respecto a dicho Competidor; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

“Compromiso del Administrador” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.1. Descripción General – Compromiso del Administrador”* del presente Prospecto.

“Compromiso por Certificado” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.12 Llamadas de Capital”* del presente Prospecto.

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados Bursátiles, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador ajustará los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1. (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma); en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

“Conflicto de Interés” significa cualquier supuesto o escenario en el cuál una Persona se vea involucrada en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades de dicha Persona conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Consejo de Administración” significa el órgano al cual se encontrará encomendada la administración de la Sociedad Controladora, cuyo régimen se describe en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, mismo que se replicará en los estatutos de la Sociedad Controladora.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios F/2178, y sus respectivos anexos, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento.

“Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.35 Administración”* del presente Prospecto.

“Contrato de Administración Sustituto” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.34 Eventos de Sustitución del Administrador”* del presente Prospecto.

“Contrato de Colocación” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.11 Colocación”* del presente Prospecto.

“Control” significa la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) 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; (ii) 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; o (iii) 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.

“Criterios de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.24 Criterios de Inversión y Restricciones” del presente Prospecto.

“Cuenta de Distribuciones” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.4 Cuenta de Distribuciones” del presente Prospecto.

“Cuenta de Inversiones” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.3 Cuenta de Inversiones” del presente Prospecto.

“Cuenta de Montos No Dispuestos” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.5 Cuenta de Montos No Dispuestos” del presente Prospecto.

“Cuenta de Reembolso” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.6 Cuenta de Reembolso” del presente Prospecto.

“Cuenta de Reserva para Gastos” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.2 Cuenta de Reserva para Gastos” del presente Prospecto.

“Cuenta General” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.1 Cuenta General” del presente Prospecto.

“Cuentas del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18. Cuentas del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Desinversión” significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de las acciones, partes sociales, los derechos fideicomisarios, valores o participaciones de capital de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, y/o (iii) cualquier otra desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos ya sea por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

“Día Hábil” 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.

“Distribuciones de la Sociedad Controladora” significa las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a los Accionistas de la Sociedad Controladora, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, amortización de acciones, pago de intereses, de principal y pago de dividendos, y en su caso, por concepto de ejecución de garantías otorgadas bajo cualquier crédito que en su caso otorgue el Fiduciario a la Sociedad Controladora o por cualesquiera otros medios de distribución.

“Distribuciones de los Proyectos” significa las cantidades que los Vehículos de Inversión 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 el pago de intereses, de principal o por cualquier otro concepto, y en su caso, por concepto de ejecución de garantías otorgadas bajo cualquier crédito que en su caso otorgue la Sociedad Controladora a los Vehículos de Inversión, o por cualquier otro medio de distribución.

“Distribuciones del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.30. Distribuciones del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Distribuciones por Desempeño” significa el conjunto de las Distribuciones hechas en favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Título, al Contrato de Administración y los anexos de cada uno de dichos documentos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“Efectivo Distribuible” significa, respecto de cada Fecha de Cálculo, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones para realizar las Distribuciones del Fideicomiso.

“Emisión” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.6. Emisiones Adicionales de Certificados Bursátiles” del presente Prospecto.

“Emisión Adicional” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.6. Emisiones Adicionales de Certificados Bursátiles” del presente Prospecto.

“Emisión Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.5. Emisión Inicial” del presente Prospecto.

“EMISNET” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“Equipo Ejecutivo del Administrador” significa, conjuntamente, los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Rodrigo Arrieta Baque, Fernando Ruiz Galindo Pastrana y Bárbara Ochoa Woodworth.

“Evento de Sustitución” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.34. Eventos de Sustitución del Administrador”* del presente Prospecto.

“Extensión del Periodo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.19.1. Niveles de Autorización de Proyectos”* del presente Prospecto.

“Fecha Ex-Derecho” significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles previos a la Fecha de Registro que corresponda.

“Fecha de Cálculo” significa el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Administrador realizará el cálculo del monto a pagar a los Tenedores y en su caso, al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Depósito” significa la fecha en la que el Fiduciario deberá realizar el depósito de las cantidades correspondientes en la Cuenta de Reserva para Gastos y en la Cuenta de Inversiones a efecto de pagar los Gastos del Fideicomiso y hacer Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos de claridad, las Fechas de Depósito, y por lo tanto las fechas a partir de las cuales se contabilizarán las cantidades integrantes del Monto Depositado en la Cuenta de Inversiones, deberán corresponder a lo siguiente: (i) durante el Periodo Inicial, (a) tratándose de Inversiones y Gastos de Inversión relacionados con las mismas, la fecha en que se transfieran las cantidades que de tiempo en tiempo sean requeridas de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, (b) tratándose de Gastos de Emisión y Colocación, la fecha en la que hayan sido transferidos a la Sociedad Controladora, previo traspaso a la Cuenta de Inversiones, para su pago a la contraparte respectiva, (c) tratándose de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, la fecha en la que hayan sido transferidos a la Sociedad Controladora, previo traspaso a la Cuenta de Inversiones, para su pago a la contraparte respectiva; y (ii) una vez concluido el Periodo Inicial, (a) tratándose del remanente del Monto de la Emisión Inicial, la fecha de terminación del Periodo Inicial, (b) tratándose de los Gastos de Emisión y Colocación, y de los recursos remanentes de las Llamadas de Capital, las Fechas de Emisión Adicionales, y (c) tratándose de los recursos provenientes de la Cuenta de Reserva para Gastos que, de tiempo en tiempo, sean requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, la fecha en la que hayan sido transferidos a la Sociedad Controladora, previo traspaso a la Cuenta de Inversiones, para su pago a la contraparte respectiva.

“Fecha de Emisión” significa la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

“Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora” significa la fecha que el Administrador determine que se paguen las Distribuciones de la Sociedad Controladora a sus accionistas.

“Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso” significa la fecha en que el Fiduciario pague a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, el Efectivo Distribuible o los Rendimientos.

“Fecha de Registro” significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva; en el entendido que entre la Fecha de Registro y la Fecha Límite de Suscripción debe haber al menos un Día Hábil.

“Fecha de Vencimiento” significa el 10 de mayo de 2027, es decir 10 (diez) años a partir de la Fecha de Emisión, sin perjuicio de que las obligaciones conforme al Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

“Fecha Efectiva de Remoción del Administrador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.34. Eventos de Sustitución del Administrador”* del presente Prospecto.

“Fecha Estimada de Terminación del Fideicomiso” significa la fecha que sea el décimo aniversario de la Fecha de Emisión.

“Fecha Límite de Suscripción” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. Estructura de la Operación – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.12. Llamadas de Capital”* del presente Prospecto.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles número F/2178 de fecha 3 de mayo de 2017, constituido mediante el Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomisario en Segundo Lugar” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y en el proemio del Contrato de Fideicomiso incluyendo a sus causahabientes y/o cesionarios.

“Fideicomisarios en Primer Lugar” significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

“Fideicomitente” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y en el proemio del Contrato de Fideicomiso incluyendo a sus causahabientes y/o cesionarios.

“Fiduciario” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y en el proemio del Contrato de Fideicomiso o cualquier otra persona que sustituya a dicho fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto y en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

“Flujo” significa, sin duplicar, los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fideicomiso (i) en su calidad de accionista y/o acreedor de la Sociedad Controladora, incluyendo dividendos, pago de capital e intereses y/o (ii) por cualquier otro concepto distinto del Monto de la Emisión Inicial y las cantidades depositadas por concepto de Llamadas de Capital.

“FOVISSSTE” significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“Funcionarios Clave del Administrador” significa los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas y Winston Lachlan Elting Laabs.

“Gastos Continuos” significa todos y cada uno de (i) los Gastos de Inversión, (ii) reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos (incluyendo la Comisión Anual del Administrador), (iii) Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado o comprometido con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad al vencimiento del Periodo de Inversión, (iv) Inversiones de Seguimiento, y (v) las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

“Gastos de Asesoría Independiente” significa todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de Asesores Independientes que el Comité Técnico, o la Asamblea de Tenedores, a través del Representante Común requieran para el mejor cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la realización de Inversiones, los cuales deberán ser pagados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

“Gastos de Inversión” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), cualesquier y todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión de la misma, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y auditoría de compra (*due diligence*), adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría de compra (*due diligence*) relacionados, (iii) gastos del Fideicomitente, del Administrador o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios e indemnizaciones, (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por un Valuador Inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho Valuador Inmobiliario, (v) gastos y costos derivados de los seguros, seguro de título de propiedad, estudio de impacto ambiental, estudio de límites y colindancias, y estudio de mecánica de suelo y topográfico, (vi) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la póliza de seguro de responsabilidad civil para funcionarios y directores descrita en la Cláusula 15.6 del Contrato de Fideicomiso, (vi) gastos de celebración o constitución de los Vehículos de Inversión y (vii) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior.

“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 Contrato de Fideicomiso, 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 Emisión y la ley aplicable; (ii) los honorarios del Representante Común y los gastos razonables y documentados incurridos por el mismo en el desempeño de sus funciones bajo los Documentos de la Emisión y la ley aplicable; (iii) los gastos directos y necesarios para

cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles 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; en el entendido, que dichos Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“Gastos del Fideicomiso” significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso; en el entendido, que los Gastos de Asesoría Independiente no formarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

“Gastos de Emisión y Colocación” significa los honorarios, comisiones, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la emisión y colocación de Certificados Bursátiles (incluyendo la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales, según corresponda) 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 y gastos pagaderos al Agente Estructurador, (iii) los honorarios pagaderos al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos en relación con la Emisión y la administración del primer año del Fideicomiso; (iv) 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, (v) los honorarios pagaderos a los asesores externos legales, fiscales y de negocios, y (vi) la impresión de prospectos de colocación y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con lo anterior; en el entendido, que dichos Gastos de Emisión y Colocación incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA.

“Grupo IGS” significa Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V.

“Incapacidad” significa el impedimento en la capacidad física, mental o legal de un miembro propietario o miembro suplente del Comité Técnico que imposibilite a dicho miembro propietario o miembro suplente de asistir a más de 3 (tres) sesiones consecutivas del Comité Técnico y ejercer su derechos de voto en la misma (en la medida que dicho miembro o miembro suplente tenga derecho de votar en dicha sesión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso).

“Indeval” significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“INFONAVIT” significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

“Institución de Crédito” significa cualquier institución de banca múltiple mexicana con cualesquiera dos de las siguientes calificaciones crediticias (a) “Baa1” o superior de Moody’s o una calificación crediticia de escala nacional de “Aaa.mx” o superior de Moody’s, (b) “BBB+” o superior de Standard & Poor’s o una calificación crediticia de escala nacional de “mxAAA” o superior de Standard & Poor’s, (c) “BBB+” o superior de Fitch Ratings o una calificación

crediticia de escala nacional de “AAA (mex)” o superior de Fitch Ratings, y (d) “HR BBB+(G)” de HR Ratings de México o una calificación crediticia de escala nacional de “HR AAA” de HR Ratings de México.

“Intermediario Colocador” significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

“Inversión de Seguimiento” significa cualquier Inversión adicional realizada por el Fideicomiso, por conducto de la Sociedad Controladora, respecto de cualquier Inversión existente que pudiera ser apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador, y, en caso de ser aplicable, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, con la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

“Inversiones” significa las inversiones que sean realizadas para la ejecución de los Proyectos en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo cualesquier Gasto Continuo relacionados con las mismas; en el entendido, que las Inversiones que haga el Fideicomiso, por conducto de la Sociedad Controladora, deberán cumplir con los requisitos previstos en la LISR y demás disposiciones vigentes al momento de realizarse dicha Inversión, para que el Fideicomiso cumpla con el Régimen de FICAP.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.36. Régimen de Inversión” del presente Prospecto.

“Inversionista Aprobado” significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, (v) una sociedad de inversión, y (vi) cualquier otra Persona que cuente con la más alta calificación de largo plazo en escala local por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.

“ISR” significa el Impuesto Sobre la Renta.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado.

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

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

“LISR” significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.

“LIVA” significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“Límites de Apalancamiento” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.33. Endeudamiento” del presente Prospecto.

“Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.12. Llamadas de Capital” del presente Prospecto.

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

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designado como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto Depositado en la Cuenta de Inversiones” significa, para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones del Fideicomiso conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, la suma de (i) los montos que se hubieran depositado en la Cuenta de Inversiones, menos (ii) los montos transferidos a la Cuenta de Montos No Dispuestos.

“Monto de la Emisión Inicial” significa el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario de la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial.

“Monto Distribuible” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Invertible por Proyecto” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.30. Distribuciones del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Monto Máximo de la Emisión” significa \$2,700,000,000.00 (dos mil setecientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

“Monto Neto Comprometido” significa la suma de (a) los Recursos Netos de la Emisión Inicial, más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores, en la Fecha de Emisión Inicial.

“Monto Neto Invertido” significa (a) la suma de (i) el monto total desembolsado por el Fideicomiso de la Cuenta de Inversiones y de la Cuenta de Reserva para Gastos para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, más (ii) los montos totales desembolsados por los Tenedores de conformidad con una Llamada de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y para pagar Gastos del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso menos (b) la suma de (i) los montos descritos en el inciso (a) anterior que hayan sido declarados como pérdidas por el Administrador, más (ii) los montos que resulten de una Desinversión (excluyendo cualquier refinanciamiento) que sean distribuidos a los Tenedores y al Fideicomitente como un retorno de capital con respecto a las Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y el pago de cualesquier Gastos del Fideicomiso.

“Monto Total de la Emisión” significa el monto bruto que se obtenga de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.

“Monto Total Invertible” significa el Monto Total de la Emisión menos (i) los Gastos de Emisión y Colocación (ii) la Reserva de Asesoría y (iii) la Reserva para Gastos.

“NIIIF” significa las Normas Internacionales de Información Financiera.

“Niveles de Autorización de Proyectos” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.19.1. Niveles de Autorización de Proyectos” del presente Prospecto.

“Pagos de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.23. Procedimiento de Inversión” del presente Prospecto.

“Parte Relacionada” significa respecto de cualquier Persona, la Sociedad Controladora, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, el Fideicomitente, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones:

(a) Las Personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenece dicha Persona, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio;

(b) Las Personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al 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; o

(e) Las personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (a) a (c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa (según dichos términos se definen en la LMV).

“Partes” significa el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.

“Periodo de Desinversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.25. Periodo de Desinversión” del presente Prospecto.

“Periodo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.19.1. Niveles de Autorización de Proyectos” del presente Prospecto.

“Periodo Inicial” significa el periodo que comenzará en la fecha de Emisión Inicial y terminará en la fecha de la primera Emisión Adicional.

“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.

“Persona Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que dicha independencia se calificará respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador o cualquier Parte Relacionada con dichas entidades.

“Personas Indemnizadas” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “I. Información General – 1.3 Factores de Riesgo – 1.3.4 Riesgos relacionados con el fideicomiso y sus operaciones” del presente Prospecto.

“Pesos” o “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Prospecto” significa el prospecto para la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles al amparo de este Fideicomiso, según el mismo sea aprobado por la CNBV.

“Proyecto en Pérdida” significa aquel Proyecto que de conformidad con las NIIF haya sido registrado como pérdida en los estados financieros consolidados del Fideicomiso, o sea declarado como pérdida por el Comité Técnico, como Asunto Reservado.

“Proyectos” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.4. Fines del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Recursos Netos Iniciales de la Emisión” significa el monto resultante de restar al Monto de la Emisión Inicial, los Gastos de Emisión y Colocación de la Emisión Inicial.

“Régimen de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.36. Régimen de Inversión” del presente Prospecto.

“Régimen de Inversión Supletorio” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.36. Régimen de Inversión” del presente Prospecto.

“Régimen de FICAP” significa el régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR, así como por los artículos del RLISR y las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente aplicables a los fideicomisos conocidos como fideicomisos de inversión en capital de riesgo (FICAP's).

“RLISR” significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

“Reglamento Interior de la BMV” 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 sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

“Remanente del Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.13. Pago de Distribuciones del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Rendimientos” significa los intereses e ingresos netos derivados de las Inversiones Permitidas o del Régimen de Inversión Supletorio depositadas o adquiridas con recursos integrantes de las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los intereses generados por las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.

“Reporte de Distribuciones” significa el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, 8 (ocho) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso. Dicho reporte incluirá el monto de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores y en su caso, al Fideicomisario en Segundo Lugar, por concepto de Distribuciones por Desempeño, de conformidad con la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, así como la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero e incluye a 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.

“Reserva de Asesoría” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.2.2. Reserva de Asesoría” del presente Prospecto.

“Reserva para Gastos” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.18.2.1. Reserva de Asesoría” del presente Prospecto.

“Retorno de Capital” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.30. Distribuciones del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Retorno Preferente” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.30. Distribuciones del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“Sesión Inicial” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.32. Comité Técnico” del presente Prospecto.

“SHF” significa la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

“Sociedad Controladora” significa Inmobiliaria IGSCCK3, S.A.P.I. de C.V.; en el entendido, que en todo caso la Sociedad Controladora será una sociedad mexicana residente en México para efecto de dar cumplimiento al Régimen de FICAP así como al artículo 63 bis 1 de la LMV.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores de la CNBV.

“Tenedores” significa, con respecto a los Certificados Bursátiles, los tenedores de dichos Certificados Bursátiles, quienes en todo momento estarán representados, cuando obren en su conjunto, por el Representante Común.

“Terrenos Especulativos” significa aquellos terrenos que no se encuentran en proceso de ser desarrollados, respecto de los cuales no existe un plan inmediato para ser desarrollados o que no se encuentra sujeto a un contrato para ser arrendados, vendidos o desarrollados.

“Título” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.7. Títulos de los Certificados Bursátiles*” del presente Prospecto.

“Valor de Terminación” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.34. Eventos de Sustitución del Administrador*” del presente Prospecto.

“Valuador Independiente” significa cualquier Persona propuesta por el Administrador y designada por el Comité Técnico, como Asunto Reservado, que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

“Valuador Inmobiliario” significa Alles Group, CB Richards, Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquiera de sus Afiliadas, así como cualquier valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia en el sector inmobiliario, que sea aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado.

“Vehículo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – 2.2.1.19. Inversiones*” del presente Prospecto.

I.2 Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada, la cual se incluye más adelante en el presente Prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los demás riesgos de su oferta pública.

Participantes:

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar
	Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I., de C.V.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero.	Representante Común
	Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	Intermediario Colocador
	414 Estructuración, S.A. de C.V.	Agente Estructurador

Introducción

Grupo IGS fue fundado en 1997 y es un administrador y desarrollador líder en bienes raíces industriales y de vivienda con la incorporación a su estructura de un equipo humano con experiencia, en toda la República Mexicana.



Grupo IGS se inició invirtiendo en el sector industrial, reconociendo los diferentes factores que contribuyeron al incremento de la inversión extranjera directa en este sector, como son, la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, la estabilidad política y financiera del país, competitividad en costos de producción y logística, disponibilidad de mano de obra calificada, etc. En el tiempo reconocimos que con la instalación de nuevas fuentes de trabajo y la creación de nuevos empleos, se generó una mayor demanda en el sector de vivienda, que sumado al déficit que ya existía de esta se convertía en un sector de oportunidad de inversión por lo que incorporamos un modelo negocio para poder participar en este sector acotando los riesgos inherentes al mismo y en 2008 iniciamos la inversión conjuntamente con inversionistas globales.

Al 31 de diciembre de 2016, Grupo IGS cuenta con un equipo de 40 profesionales y maneja activos por más de USD\$ 400 millones. En 2002 levantó USD\$65 millones de inversionistas institucionales y privados para crear el Fondo MREI. Como resultado de su exitosa plataforma local, Grupo IGS ha logrado establecer asociaciones y convenios de inversión con grandes inversionistas globales como lo son AIG, Prudential Real Estate Investors, Morgan Rio y Terranum por un monto aproximado de USD\$100 millones. En 2011, Grupo IGS emitió sus Certificados de Capital de Desarrollo por un monto total de aproximadamente USD\$87 millones (clave de pizarra IGSC 11 e IGSC 11-2).

Grupo Desarrollador IGS S.A.P.I de C.V., fue constituido en julio de 2015 con la participación de los Directores del Grupo IGS, con el fin de consolidar en una sola empresa todos los talentos y experiencia desarrollada en estos 17 años de colaboración. Esta empresa será la que fungirá como administrador de este CKD.

La Operación

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que llevará a cabo Inversiones, a través de la sociedad controladora, quien a su vez, creará Vehículos de Inversión, para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, administrar, renovar, expandir y/o financiar y vender Activos en México, incluyendo inversiones en proyectos con plan de negocios definido de conformidad con los Criterios de Inversión y los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de Certificados

Bursátiles por hasta \$2,700,000,000.00 Pesos bajo el esquema de Llamadas de Capital. El Fideicomiso destinará los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional para (a) constituir, suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y/o (b) otorgar crédito a la Sociedad Controladora, celebrar a través de operaciones de crédito, préstamo o mutuo con o sin garantía, en ambos casos a efecto que la Sociedad Controladora realice, a través de los Vehículos de Inversión, Inversiones, destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en proyectos consistentes en (y) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda; y (z) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y de tierra para vivienda.

Oportunidades de la Oferta y del Mercado

Grupo Desarrollador IGS considera que los Certificados Bursátiles ofrecen a los Tenedores:

- la posibilidad de obtener retornos atractivos;
- la posibilidad de acceder a un portafolio diversificado de Inversiones seleccionado y administrado por un grupo con amplia experiencia probada en los sectores inmobiliarios seleccionados;
- inversiones potenciales en Vehículos de Inversión cuyo fin es invertir en los Activos descritos y en las cuales no puede invertirse a través de mercados públicos;
- participar en la industria inmobiliaria en México que se encuentra en crecimiento, cuya oferta no satisface la demanda existente y así aprovechar las atractivas oportunidades de inversión que se le presentan al Administrador;
- inversiones potenciales de largo plazo que se adecuan a sus plazos de inversión; y
- participar en el desarrollo de la economía mexicana a través del financiamiento de la expansión de la industria inmobiliaria, así creando empleos directos e indirectos.

La coyuntura económica actual en México, aunada con las reformas estructurales genera oportunidades de inversión únicas dentro del ciclo económico.

México a través de la implementación en los últimos años de políticas económicas disciplinadas, ha logrado una reactivación saludable de su economía, superando así los efectos de la crisis económica mundial.

Lo anterior ha tenido como consecuencia la atracción de inversión extranjera directa en el sector industrial y de energía, la creación de empleos incrementando la demanda por vivienda de interés social y medio.

Objetivo y estrategia de Inversión

El objetivo de Grupo Desarrollador IGS, es invertir en el corto plazo en proyectos rentables y bien seleccionados de las plataformas de industrial y tierra para vivienda dentro de la República Mexicana, para poder dar a sus inversionistas atractivos retornos sujetos a un riesgo moderado.

Grupo IGS, quien es reconocido en el mercado de bienes raíces como un desarrollador capaz, profesional y con amplias relaciones que le permiten captar las oportunidades existentes, ya tiene un inventario activo de inversiones potenciales en cada uno de los sectores antes mencionados.

La estrategia de inversión consiste en formar un portafolio diversificado tanto geográficamente dentro de la República Mexicana, como por sector, tipo de inmueble y etapa de desarrollo, lo que nos permite agregar valor y maximizar la rentabilidad del portafolio a largo plazo.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

El Fideicomiso tiene por objeto invertir el Monto Destinado a Inversiones en proyectos inmobiliarios en las plataformas antes descritas. El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento, todo lo cual será evaluado por el Administrador y el Comité de Inversiones del Administrador. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la tasa de ocupación, la competencia y el precio; (ii) la disponibilidad de financiamiento; (iii) las consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la Inversión; y (iv) los demás factores que el Administrador tome en consideración al evaluar una posible Inversión.

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Llamadas de Capital y las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas, dado que no existen contratos firmados para la realización de Inversiones o Desinversiones a la fecha del presente Prospecto. A la fecha no se cuenta con certeza sobre las fechas y/o términos de potenciales Inversiones.

La siguiente tabla ilustra el calendario proyectado de inversiones:

Año	Capital invertido	Total invertido
1	25%	25%
2	30%	55%
3	25%	80%
4	20%	100%

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

La siguiente tabla ilustra el calendario proyectado de desinversiones:

Año	Capital Desinvertido Vivienda	Capital Desinvertido Industrial	Total Desinvertido
3	10%		3%
4	15%		7.5%
5	15%		12%
6	20%		18%
7	20%	100%	94%
8	20%		100%
9			100%
10			100%

Para mayor detalle acerca de la estrategia de Inversión del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones – Calendario de Inversión y Desinversión” en el presente Prospecto.

Retornos

Las Inversiones se deberán hacer con información disponible al momento de realizar dicha Inversión, la cual podrá estar sujeta a cambios y, por lo tanto, la tasa interna de retorno podría variar.

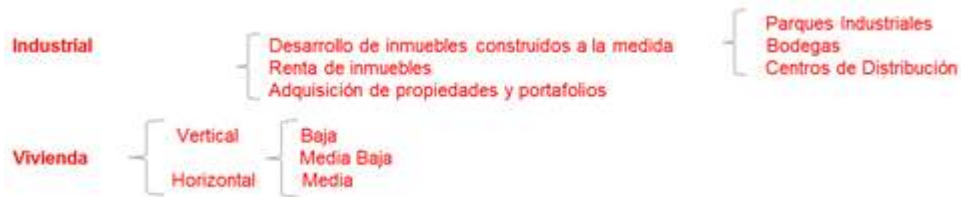
Para mayor detalle acerca de los Retornos, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones” y “III. Estructura de la Operación – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.2 Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Retorno Preferente” en el presente Prospecto.

Plan de Negocios

El plan de negocios de Grupo IGS consiste en entender las necesidades del mercado para poder identificar los mejores proyectos de inversión oportunamente, donde podamos agregar valor al dar a los clientes soluciones eficientes y adecuadas a sus requerimientos. Ya sea en la plataforma Industrial o de Tierra para Vivienda, Grupo IGS busca crear un portafolio diversificado que permita otorgar rendimientos atractivos a nuestros inversionistas.

La implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de adquirir y desarrollar Activos atractivos para capitales institucionales en México, incluyendo a través de su asociaciones de largo plazo con empresas que cuenten con amplia experiencia y un historial comprobado de éxito en el desarrollo y la operación de bienes raíces.

Las categorías de productos en cada Plataforma son:



Para mayor detalle acerca del plan de negocios, ver “III. Estructura de la Operación – 3. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones – Calendario de Inversión y Desinversión” en el presente Prospecto.

El Administrador

Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V., es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable de reciente creación, cuyos socios son los ejecutivos que han trabajado como equipo durante varios años en Grupo IGS. Este equipo estará a cargo de realizar las actividades correspondientes al Administrador, respecto del Fideicomiso. Esta empresa es subsidiaria del Grupo IGS.

Los integrantes del equipo llevan en promedio de más de 10 años trabajando en el Grupo IGS, diseñando e implementando las estrategias de inversión. Tienen la experiencia de haber originado, invertido, administrado y desinvertido varios fondos, otorgándole a nuestros inversionistas retornos competitivos que cumplen con los ofrecimientos hechos y la expectativas de los mismos.

Para mayor detalle acerca del Administrador, ver “IV. El Fideicomitente” en el presente Prospecto.

Comisiones del Administrador

Para mayor detalle acerca de las comisiones del Administración, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” y “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.2 Extracto del Contrato de Administración” en el presente Prospecto.

Criterios Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores

Para mayor detalle acerca de los Criterios Generales de la Emisión y la Protección de los Intereses de sus Tenedores, ver “III. Estructura de la operación – 4. Criterios Generales de la Emisión y de Protección de los Intereses de sus Tenedores” del presente Prospecto.

I.3 Factores de Riesgo

La adquisición de los Certificados Bursátiles por un Tenedor conlleva un alto grado de riesgo. Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y tomar en consideración, entre otras cosas, los factores de riesgo que podrían afectar a Grupo Desarrollador IGS, a la Sociedad Controladora, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso y, por tanto, a las Distribuciones del Fideicomiso efectuadas a los Tenedores, incluyendo los factores de riesgo descritos a continuación. Los riesgos descritos en esta sección no son los únicos que podrían afectar a los Certificados Bursátiles. Las inversiones en los Certificados Bursátiles están sujetas a otros riesgos que actualmente se desconocen, no están previstos o no se consideran significativos, pero que aun así podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso o sobre la situación financiera de Grupo Desarrollador IGS, de las sociedades en las cuales invierta el Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso y, por tanto, sobre la capacidad del Fideicomiso de efectuar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

Los posibles Tenedores no deberán basarse en desempeño histórico alguno que se describa en el presente Prospecto para tomar su decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. Toda información relativa a desempeño contenida en el presente Prospecto no ha sido auditada ni verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieran recibir los posibles Tenedores.

El presente Prospecto contiene cierta información relacionada con acontecimientos y expectativas futuras que se basa en estimaciones o aproximaciones. Las declaraciones a futuro incluidas en este Prospecto pueden identificarse por el uso de palabras tales como *"podría"*, *"será"*, *"considera"*, *"continuará"*, *"deberá"*, *"objetivo"*, *"proyecta"*, *"prevé"*, *"calcula"*, *"espera"*, *"estima"* o *"tiene intención"*, o de la forma negativa de dichas palabras, otras variaciones de las mismas u otras expresiones similares. En virtud de que no es posible garantizar la naturaleza de dicha información, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los esperados y, por tanto, la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles no debe sustentarse en las estimaciones incluidas en este Prospecto.

Los posibles Tenedores deben tomar la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles con base en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otro tipo involucradas, incluyendo las ventajas de dicha inversión, los riesgos relacionados con la misma y los objetivos de cada inversionista. Los posibles Tenedores no deben considerar el contenido de este Prospecto como una recomendación en materia legal, fiscal o de inversión, y se les recomienda consultar a sus propios asesores con respecto a la adquisición o enajenación de los Certificados Bursátiles o su participación en los mismos.

Invertir en el Fideicomiso envuelve un alto riesgo de pérdida de la inversión. El Fideicomiso está diseñado para inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo, no requieran liquidez en sus inversiones y tengan una alta tolerancia al riesgo. El Fideicomiso destinará sus recursos a la inversión en Proyectos con alta exposición al riesgo lo que puede conllevar a la pérdida del capital invertido. La inversión en el Fideicomiso está sujeta, entre

otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los Proyectos y demás activos que componen el portafolio del Fideicomiso.

I.3.1. Riesgos relacionados con la situación económica y política mundial, y de México.

(a) Indicadores económicos aplicables y situación macroeconómica del país.

Históricamente, México ha experimentado crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos que se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, falta de liquidez en el sector bancario, altos niveles de desempleo y pérdida de la confianza de los inversionistas, entre otras cosas. No existe garantía de que dichas condiciones no ocurrirán en el futuro o de que, en caso de presentarse, no tendrán un efecto adverso significativo en el desempeño del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión, y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión serán constituidos de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de la Sociedad Controladora de los Vehículos de Inversión, y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles.

(c) Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

Asimismo, como consecuencia de una eventual reforma a la legislación fiscal en México se podría afectar adversamente la posibilidad de que las Inversiones generen un flujo de efectivo positivo o utilidades a los Tenedores o afectar negativamente de cualquier otra forma las

Inversiones o al propio Fideicomiso. No hay certeza de que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones no sufrirá modificaciones en el futuro, por lo que de igual manera, se pudiera ver afectado adversamente el monto tanto de las Distribuciones del Fideicomiso como de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión.

El régimen fiscal aplicable a las retenciones respecto de las Distribuciones del Fideicomiso que se hagan a los Tenedores descritas en este Prospecto podría ser modificado en cualquier momento aumentando la carga fiscal aplicable a las Inversiones.

(d) Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación de Grupo Desarrollador IGS, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión, y/o del Fideicomiso.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Desde hace varios años han ocurrido varios sucesos que han tenido efectos adversos en la estabilidad de los mercados globales, incluyendo, entre otros: (i) los desastres naturales ocurridos en Japón, incluyendo sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en dicho país; (ii) las crisis financieras en países europeos tales como Grecia, Portugal, Chipre, Italia y España, incluyendo sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías y la pérdida de confianza de los inversionistas en el resto del mundo; y (iii) el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos similares o relacionados, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las Inversiones. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a Grupo Desarrollador IGS, a la Sociedad Controladora, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

La posible desaceleración económica en el continente europeo, en los países asiáticos tales como China, India, Japón, Malasia, entre otros, podría ocasionar un efecto material adverso en nuestro negocio, y por ende que los rendimientos del Fideicomiso se vean disminuidos.

El presidente de los Estados Unidos, Donald Trump ha expresado que su administración tratará de renegociar o retirarse del TLCAN. Si esto llega a ocurrir, el gobierno Mexicano podrá implementar medidas en forma de represalia. Los actos descritos por cada uno u ambos gobiernos, podrían afectar materialmente el negocio del Fideicomiso, su condición financiera, los resultados de la operación, flujo de efectivo y/o prospectos. Adicionalmente, incrementos futuros al rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, podrían afectar negativamente a la economía mexicana o el precio de los valores emitidos por empresas mexicanas, incluyendo cualquier reversión abrupta de las inversiones, depreciación y una mayor volatilidad en el valor de sus divisas y tasas de interés mayores en economías emergentes. Consecuentemente, ya sea para el sector privado o público en México, o para otras economías emergentes, podría ser más complicado o más oneroso obtener crédito o refinanciamiento para su deuda existente.

Adicionalmente, existe incertidumbre en los mercados globales derivado del referendo de junio de 2016 respecto de la permanencia en la Unión Europea del Reino Unido y del resultado del voto de abandonar la Unión Europea ("Brexit"). Es probable que la elección de dejar la Unión

Europea genere un impacto significativo en las condiciones macroeconómicas del Reino Unido, la Unión Europea y en el resto del mundo. Inmediatamente después del Brexit hubo importantes devaluaciones la Libra Esterlina. En los días siguientes al Brexit, el desempeño de los mercados financieros globales, particularmente los mercados accionarios internacionales, fueron afectados significativamente. Aun cuando los efectos de largo plazo del Brexit en los mercados de capitales, en los mercados cambiarios y en las políticas y situación macroeconómica son inciertos, es probable que continúe habiendo un periodo de inestabilidad y volatilidad en los mercados financieros globales hasta que los términos y tiempos de la salida del Reino Unido de la Unión Europea sean claros. Como resultado de lo anterior, el Brexit puede afectar adversamente las condiciones políticas, regulatorias, económicas o de mercado y contribuir a la inestabilidad de instituciones políticas globales, agencias regulatorias y mercados financieros, impactando negativamente el negocio, resultados de operaciones y condición financiera del Fideicomiso.

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 de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de Estados Unidos o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar nuestro Fideicomiso de forma adversa.

(e) La alta criminalidad observada en los últimos periodos puede afectar la economía y el desempeño financiero del Administrador

En los últimos años, México ha sufrido una oleada de criminalidad que pudiera llegar afectar a los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y a las Inversiones, disminuyendo, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones del Fideicomiso. Este fenómeno se ha presentado (en mayor o menor medida) en diversas ciudades de México y su magnitud no ha sido constante, por lo que no es posible saber en dónde y con qué magnitud se presentará en el futuro.

I.3.2. Riesgos relacionados con los Activos.

(a) Las inversiones en inmuebles están sujetas a ciclos de negocio y al valor del mercado

La enajenación de los inmuebles está sujeta a valor de mercado al momento de la operación y a impuestos por transmisión de dominio y gastos de registro, entre otros. La realización en efectivo de inversiones en inmuebles puede tomar tiempo dado el proceso que se necesita seguir para la compraventa de inmuebles, lo cual hace que dichas inversiones sean poco líquidas. El comprador de un inmueble requiere seguir un proceso de análisis antes de proceder a la compra del mismo. En este proceso se involucran terceras partes, incluyendo un notario público ante el que se otorgarán las escrituras de la compraventa, previa investigación en el Registro Público de la Propiedad para certificar que el inmueble en cuestión esté libre de cualquier gravamen. Hay tiempos oficiales con los que hay que cumplir antes de poder escriturar un inmueble. En general, la titularidad de las inversiones en inmuebles no es algo que se comercialice de manera inmediata y cotidiana. Hay que seguir un proceso específico para obtener dicha titularidad lo que reduce la liquidez de estas inversiones.

Adicionalmente, el valor de las inversiones en inmuebles está sujeto al momento en que dichas inversiones estén dentro del ciclo de negocio de los diferentes Activos, lo que puede retrasar la posible venta de los inmuebles dado un valor bajo ofrecido por compradores potenciales, o tener una reducción en los precios de adquisición ofrecidos por compradores potenciales dado el momento en el ciclo.

Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento depende directamente de los rendimientos que generen los inmuebles en que inviertan los Vehículos de Inversión.

(b) Los rendimientos provenientes de los Activos en que invierta el Fideicomiso están sujetos a diversos riesgos inherentes al sector inmobiliario los cuales podrían afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles

Las Inversiones en inmuebles están sujetas a diversos grados de riesgo. Los rendimientos provenientes de dichas Inversiones dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El efectivo generado por las Inversiones y por lo tanto los flujos disponibles para hacer Distribuciones dependerán de que dichas Inversiones generen flujos suficientes para cubrir los costos de adquisición y posteriormente, los costos de operación de dichos inmuebles. Los diversos factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con dichas Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles, (ii) la sobreoferta de espacio, (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; (xii) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xiii) caso fortuito o fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento es incierto y depende directamente de los rendimientos que generen los inmuebles en que inviertan los Vehículos de Inversión y dichas Inversiones no garantizan rendimientos ni que su valor sea reembolsado a los Tenedores.

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

El Fideicomiso enfrenta riesgos relacionados con las condiciones de los mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por las condiciones locales en los mercados en que la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión tengan propiedades. Por ejemplo, un exceso de oferta de espacio disponible, debido a un desastre natural, lo que podría tener como consecuencia una reducción en el atractivo de dichas propiedades, causando un efecto negativo sobre los ingresos del Fideicomiso. Algunos de los factores que pueden tener una influencia sobre las condiciones de los mercados inmobiliarios a nivel regional son: tendencias demográficas y de población, desempleo e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, desastres naturales, entre otros.

(d) Los bienes raíces no son activos líquidos.

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso (o el Vehículo de Inversión respectivo) pueda verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

(e) Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso podría efectuar adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias, según se menciona en el siguiente factor de riesgo) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, de Grupo Desarrollador IGS, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las Inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

El Administrador procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de adquisición y administración de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, y (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición, en su caso.

(f) Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

Las actividades de inversión del Fideicomiso están sujetas a la regulación en materia de uso de suelo en México, así como a la regulación específica de las distintas regiones del país, lo cual involucra la obtención de autorizaciones, licencias y permisos de parte de las autoridades federales, estatales y municipales. En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones

necesarias de parte de las autoridades competentes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de las leyes y reglamentos aplicables podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones del Fideicomiso.

(g) Riesgos en materia ambiental.

El Administrador se cerciorará de que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dichas leyes y reglamentos, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de las leyes y reglamentos en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, y éstos podrían ser objeto de sanciones administrativas.

(h) Expropiación.

El gobierno mexicano tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Aunque el gobierno federal está obligado a indemnizar al propietario de los bienes, en ocasiones la cantidad pagada es inferior al precio de mercado de los mismos. En el supuesto de expropiación de alguno de los inmuebles del Fideicomiso, la Inversión en el inmueble respectivo podría perderse total o parcialmente, afectando en forma adversa los rendimientos esperados de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto disponible para efectuar Distribuciones del Fideicomiso.

(i) Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las inversiones del Fideicomiso. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

(j) Inversiones no controladas

Podemos realizar inversiones no controladoras en los Proyectos, incluyendo a través de sociedades en participación, en cuyo caso no tendremos el control irrestricto de dichas propiedades. En el caso de que realicemos inversiones no controladoras en Proyectos o tengamos socios minoritarios en alguna de nuestras propiedades no podremos dirigir, de manera irrestricta la operación de dichas propiedades.

(k) Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores inherentes al sector inmobiliario

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector de los Proyectos dependen en gran medida de los ingresos provenientes de la ocupación, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Algunos de los factores que pueden

afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones (y por lo tanto el precio en que se podría obtener de la Desinversión respectiva) son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda; (iv) competencia relacionada con los precios de operación de los Proyectos; (v) condiciones económicas de los usuarios; (vi) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los Proyectos; (vii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (viii) pérdidas en los Proyectos no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (ix) vicios en los Proyectos; (x) expropiación de los Proyectos y otros actos de autoridad o regulación que afecte el uso de los mismos; y (xi) caso fortuito o fuerza mayor.

(l) Los ingresos del Fideicomiso no dependen principalmente del Administrador

La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que la demanda de servicios de nuestros Proyectos disminuya. Los negocios de los clientes podrían experimentar en cualquier momento un cambio que afecte su situación financiera.

(m) Inexistencia de terrenos apropiados.

Es posible que no se pueda encontrar inmuebles 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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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.

I.3.3. Riesgos relacionados con el Administrador.

(a) Ausencia de recursos en contra del Administrador.

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculporias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

(b) El Administrador no tiene antecedentes operativos.

El Administrador es una sociedad recién constituida y no tiene antecedentes operativos. La experiencia relativa al sector inmobiliario industrial e inmobiliario residencial en México y a todas las cuestiones operativas, financieras o legales a las que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión puedan enfrentarse a lo largo de su evolución, será aportada de manera indirecta por el Administrador a través de algunas de sus afiliadas (y de los directivos de las mismas). Los posibles Tenedores deben tomar en consideración los riesgos que conlleva este nivel de experiencia (indirecta).

(c) Imposibilidad de efectuar inversiones diversificadas.

Aunque la diversificación es uno de los objetivos del Fideicomiso y el Administrador tiene la intención de adquirir un portafolio diversificado, no existe garantía en cuanto al nivel de diversificación que efectivamente se alcanzará en las Inversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

(d) Diversificación en cuanto al tipo de activos.

El Administrador podría enfrentar dificultades para diversificar eficientemente las Inversiones del Patrimonio del Fideicomiso, entre distintos tipos de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda. Cualquier efecto económico negativo en el sector industrial y/o de vivienda podría tener un impacto adverso en la situación financiera del Fideicomiso.

Los Tenedores deben tomar en consideración que la falta de diversificación de las Inversiones puede tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión y, en consecuencia, afectar los flujos disponibles para efectuar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles. El Fideicomiso podría participar en un reducido número de Inversiones y, por tanto, los rendimientos generados por el mismo podrían verse afectados en forma adversa y significativa si una determinada inversión reporta un nivel de desempeño desfavorable.

(e) No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

A pesar de que los Fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios del Administrador, no existe garantía de que este

último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en los sectores industrial y/o de vivienda o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

(f) Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.

Dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, en el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa, reemplazarlo podría ser difícil y no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría afectar negativamente al Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, afectando las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(g) Dependencia del Administrador.

Los resultados de operación del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por el Administrador con respecto a las oportunidades de inversión y las Inversiones y Desinversiones que se identifiquen o realicen de tiempo en tiempo, y de la situación del mercado y el desempeño de los activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. El Administrador dependerá de los esfuerzos realizados por su equipo de administración; por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse del equipo. En dicho caso, no existe certeza que se podrá encontrar reemplazos competentes que puedan cumplir con las mismas funciones. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso (y, en consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores) podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden dejar de prestar sus servicios o son reemplazados.

(h) Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador pueden participar en diversas actividades profesionales distintas a la administración del Administrador y del Fideicomiso, por lo que no es posible asegurar que los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso contiene una obligación de que ni el Administrador, ni Grupo IGS, podrán realizar inversión alguna que cumpla con los Criterios de Inversión del Fideicomiso en su propio nombre a partir de la Fecha de Emisión y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, (ii) la fecha en que al menos el 80% del total del Monto Total Invertible haya sido invertido, comprometido o desembolsado; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que el Administrador deje de ser el administrador del Fideicomiso. No obstante ello, La obligación de exclusividad prevista en el Contrato de Fideicomiso no restringirá al Administrador o a Grupo IGS para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en su propio nombre: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, como Asunto Reservado, o (y) la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; (2) inversiones de las cuales el Fideicomiso tenga restricciones para realizar; (3) inversiones que no se encuentren dentro de los Criterios de Inversión del Fideicomiso; (4) inversiones en valores bursátiles; (5) inversiones realizadas por el los fideicomisos emisores de certificados bursátiles conocidos como "IGS" (claves de pizarra IGSK 11 e IGSK 11-2), sujeto a los términos estipulados en dichos fideicomisos; (6) activos industriales y/o residenciales administrados por o propiedad del Administrador, de Grupo IGS, o cualquiera de sus

subsidiarias o Afiliadas, previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (7) activos adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales el Administrador, Grupo IGS y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con el numeral (5) anterior; y (8) expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos administrados por o que sean propiedad del Administrador, de Grupo IGS y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o adquiridas de conformidad con el numeral (5) anterior. En virtud de lo anterior, no es posible asegurar que los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso.

- (i) *Los resultados previos no son indicativos de los resultados futuros; no se puede asegurar que el desempeño del Fideicomiso será similar al de IGS o al de cualquier sociedad del grupo corporativo al que pertenece.*

La información contenida en este Prospecto con respecto al Administrador, Grupo IGS y sus respectivas afiliadas, accionistas, consejeros y funcionarios, no constituye una garantía del desempeño o la liquidez del Fideicomiso, o del pago de Distribuciones del Fideicomiso. Los resultados reales del Fideicomiso podrían resultar distintos de los estimados, ya que no hay garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso reportará niveles de desempeño similares a los de otras inversiones administradas por las afiliadas del Administrador o sus afiliadas o subsidiarias. Por lo anterior, se recomienda que al tomar la decisión de invertir o no invertir en los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales no se basen en el desempeño histórico descrito en este Prospecto.

- (j) *Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, podría ser difícil remover al Administrador no obstante que haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución del Administrador.*

Los Tenedores deberán considerar que algunos de los Eventos de Sustitución del Administrador requieren de una resolución judicial en segunda instancia que decrete su existencia y de la existencia de un daño significativo adverso (ver Apartado “I. Información General, 1. Glosario de Términos y Definiciones, definiciones de “Eventos de Sustitución” y Apartado “III. Estructura de la Operación, 3. Contratos y Acuerdos, 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”). De existir un Evento de Sustitución del Administrador, los Tenedores podrán remover al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación. Asimismo, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 85% de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido, que los Tenedores de Certificados Bursátiles que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador. Para que la remoción del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagaderas de conformidad con la Cláusula 18.4, en el caso de remoción por causa, y la Cláusula 18.5, en caso de remoción sin causa.

Adicionalmente, en caso de que el Administrador fuere removido en virtud de los Eventos de Sustitución del Administrador descritos en los numerales (a) y (b) de dicha definición (ver Apartado “I. Información General, 1. Glosario de Términos y Definiciones, definiciones de “Eventos de Sustitución” y Apartado “III. Estructura de la Operación, 3. Contratos y Acuerdos, 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”) se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e

inapelable que dicho Evento de Sustitución no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones Anuales del Administrador, pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, lo que resulte menor entre (i) el monto de las Comisiones Anuales del Administrador que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso; y (ii) el monto de las Comisiones Anuales del Administrador que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador; en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para efectos de calcular el monto pagadero bajo el inciso (a), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea 5 años a partir de la Fecha de Emisión); y (b) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquier Afiliada del Fideicomisario en Segundo Lugar según éste lo instruya por escrito al Fiduciario), una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que es titular el Fideicomiso a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador fueran a desinvertirse (asumiendo operación y disposición en el curso ordinario del negocio sin importar fluctuaciones o aberraciones temporales del mercado y asumiendo que ni los vendedores o compradores están bajo una indebida coacción para comprar o vender) en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, basado en el Valor de Terminación.

En virtud de todo lo anterior, podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución del Administrador.

(k) El Administrador no puede garantizar el cumplimiento del Calendario de Inversiones.

El Calendario de Inversiones establecido en el presente Prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Sustitución del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

(l) Podría existir un incumplimiento reiterado del Administrador respecto de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión.

Existe la posibilidad de que el Administrador incumpla reiteradamente con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en cuyo caso, el Fiduciario podrá remover al Administrador, mediante un procedimiento judicial en el cual se demuestre, mediante sentencia definitiva e inapelable en primera o segunda instancia, que el incumplimiento de esas obligaciones tuvo como consecuencia un daño material adverso al Fideicomiso. Este procedimiento puede tomar mucho tiempo ya que no depende del Fiduciario. No se puede asegurar que se obtendrá una resolución favorable en favor de los Tenedores.

I.3.4. Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.

(a) El Fideicomiso se constituyó recientemente y no cuenta con antecedentes operativos.

Aunque el grupo empresarial al que pertenece el Administrador cuenta con una amplia experiencia en el las plataformas en las que se enfocan los Proyectos, el Fideicomiso y el Administrador no tienen antecedentes operativos. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios inherentes al hecho de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante que el grupo empresarial al que pertenece Grupo Desarrollador IGS cuenta con una amplia experiencia en el sector que el Fideicomiso pretende promover, no existe garantía de que las Inversiones realizadas por estos tendrán éxito. Además, no se han definido las Inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores. El Fideicomiso invertirá principalmente en vehículos privados de reciente constitución, cuya información es limitada, no auditada y respecto de los cuales no habrá información pública, por lo que no existe certeza respecto del éxito de las inversiones que se realicen.

(b) Responsabilidad limitada.

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente tendrán recurso en contra de los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; y el Fiduciario no será responsable bajo ninguna circunstancia del pago de las cantidades reclamadas por los mismos.

(c) Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones del Fideicomiso; subordinación de las Distribuciones del Fideicomiso.

Ni Grupo Desarrollador IGS, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni el Agente Estructurador, ni sus respectivas subsidiarias y afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones del Fideicomiso o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el supuesto de que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, a Grupo Desarrollador IGS, al Intermediario Colocador o al Agente Estructurador. El Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuable, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones del Fideicomiso dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir el servicio de la deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Por tanto, el pago de Distribuciones dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales del Administrador. Ni el Administrador ni sus afiliadas tienen obligación de soportar o garantizar un determinado nivel de distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la legislación aplicable. Los Gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones pagaderas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y a los Valuadores Independientes, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los mismos en la BMV. El Fiduciario pagará los Gastos del Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(d) Régimen fiscal del Fideicomiso

Aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, así como en los artículos aplicables del RLISR y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, a fin de ser considerado como FICAP para efectos fiscales, es posible que las citadas disposiciones sean modificadas o derogadas en el futuro, lo cual pudiera implicar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso se modificara, de manera tal que el Fideicomiso pudiera llegar a ser considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, o pudiera estar sujeto a algún régimen fiscal distinto.

En caso de que se considerara que a través del Fideicomiso se realizan actividades empresariales, resultaría aplicable el régimen contenido en el artículo 13 de la LISR, el cual establece que la institución fiduciaria debería determinar en los términos del Título II de dicha ley el resultado o la pérdida fiscal de las actividades en cada ejercicio y debería cumplir, por cuenta del conjunto de los fideicomisarios, las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y Distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberían acumular a sus demás ingresos del ejercicio la parte del resultado fiscal que corresponda a las actividades empresariales realizadas a través del Fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, y acreditarían en esa misma proporción el monto de los pagos provisionales efectuado por el fiduciario. En su caso, la pérdida fiscal derivada de las actividades realizadas a través del Fideicomiso sólo podría ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo Fideicomiso,

(e) Funcionamiento del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Fideicomitente y Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

(f) Incumplimiento de las obligaciones de los contratistas.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomiso podrán contratar servicios externos para la construcción y el desarrollo de las nuevas propiedades, o cualesquiera otros servicios externos relacionados con las mismas. En el supuesto de que los contratistas incumplan con las obligaciones establecidas a su cargo en los contratos respectivos, el Fideicomiso podría incurrir en gastos adicionales para contratar a otros prestadores de servicios y ello tendría un efecto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, en los flujos disponibles para efectuar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(g) Las propiedades podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor.

En términos generales, el Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a las propiedades del Fideicomiso contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse

parcialmente o que no pueden asegurarse. Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, o de que ciertos riesgos únicamente estén amparados por pólizas que impliquen gastos o involucren el pago de primas considerables. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(h) Es posible que las Desinversiones no puedan llevarse a cabo en términos ventajosos.

La capacidad del Fideicomiso para vender (desinvertir) sus propiedades en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia de parte de otros vendedores y la disponibilidad de financiamiento en términos atractivos para los posibles compradores de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no logra vender sus propiedades en términos favorables o asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión-desinversión, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y su capacidad para efectuar Distribuciones del Fideicomiso podrían verse afectados. Cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa los rendimientos y el valor del Fideicomiso.

(i) Adquisición de propiedades a través de co-inversiones y asociaciones.

El Fideicomiso podrá participar en co-inversiones o asociaciones con terceros. Salvo por los derechos de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar cualquier co-inversión con Co-Inversionistas Tercero que pagará las comisiones y distribuciones de desempeño al Administrador o a sus afiliadas en relación con dicha co-inversión, ni el Contrato de Fideicomiso ni los demás Documentos de la Emisión limita el monto que puede destinarse a dichas asociaciones o co-inversiones y el Fideicomiso podrá desarrollar y adquirir propiedades a través de asociaciones y co-inversiones con otras Personas o entidades cuando las circunstancias lo ameriten. Dichas inversiones pueden involucrar riesgos distintos a los de las inversiones en las que no participan terceras personas, incluyendo la posibilidad de que: (i) el Fideicomiso y el co-inversionista tengan desacuerdos insuperables respecto a la toma de alguna decisión significativa que deba ser aprobada por ambas partes; (ii) los intereses económicos o de negocios del co-inversionista o socio sean contrarios a los del Fideicomiso en un momento dado; (iii) el co-inversionista o socio experimente problemas de liquidez o incurra en concurso mercantil o quiebra; (iv) el co-inversionista o socio esté en posición de tomar una decisión contraria a los objetivos de inversión del Fideicomiso; (v) el co-inversionista o socio realice actos que expongan a las propiedades a responsabilidades distintas o mayores que las previstas; o (vi) el Fideicomiso resulte responsable de los actos realizados por sus co-inversionistas o socios en ciertos casos. Además, es posible que el Fideicomiso dependa de la capacidad y experiencia administrativa de sus co-inversionistas o socios. Lo anterior también podría dar como resultado que al Fideicomiso le resulte más difícil vender su participación en una co-inversión, asociación o entidad en la que participan otras personas, que su participación en otro tipo de inversiones. El Fideicomiso podría otorgar a sus co-inversionistas o socios ciertos derechos con respecto a la aprobación de decisiones significativas sobre la administración y enajenación de la inversión, incrementando el riesgo de que surjan desacuerdos insuperables. Los desacuerdos insuperables podrían ocasionar demoras en la implementación del plan de negocios de la inversión correspondiente u obligar al Fideicomiso a negociar con sus co-inversionistas o socios la compra o venta de sus respectivas participaciones, o a exigir que se venda la inversión respectiva. Como resultado de los riesgos

antes descritos, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de obtener el rendimiento total proyectado en relación con dicha inversión.

(j) Financiamiento limitado, incremento en el costo del financiamiento y riesgos asociados con el financiamiento.

Factores de índole económica que han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, han reducido la disponibilidad de créditos en los mercados incrementando el costo de financiamiento. De conformidad con lo anterior, la capacidad de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión para obtener financiamientos para el desarrollo de Proyectos podría ser limitada.

(k) Es posible que no se logre refinanciar la deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión, o que los términos del refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Los Vehículos de Inversión pueden solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que los Vehículos de Inversión se vean en la necesidad de refinanciar su deuda al momento de vencimiento de la misma, existe el riesgo de que no logren hacerlo o de que los términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la deuda existente. Si los Vehículos de Inversión no logran refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, los flujos de efectivo del Vehículo de Inversión respectivo podrían resultar insuficientes para liquidar la totalidad de la deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Además, si las tasas de interés y los demás factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar créditos para las actividades que realizan los Vehículos de Inversión) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

(l) Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones de los Vehículos de Inversión.

Los Vehículos de Inversión pueden solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Vehículo de Inversión respectivo diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional, la realización de gastos de capital, e indirectamente el pago de Distribuciones del Fideicomiso. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Vehículo de Inversión respectivo incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones del Fideicomiso.

(m) Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda de Vehículos de Inversión, éstos no cuentan con suficientes flujos de efectivo, podrían verse obligados a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda de los Vehículos de Inversión podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Vehículo de Inversión respectivo.

(n) Riesgos derivados del Apalancamiento.

Los Vehículos de Inversión pueden solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, lo cual podrá incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Vehículo de Inversión respectivo considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Vehículo de Inversión, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del mismo, las cuales podrían afectar los recursos disponibles para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, conforme a la Cláusula 17 del Contrato de Fideicomiso, se han establecido Límites de Apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren. No se puede asegurar que los Vehículos de Inversión tendrán fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas de los Vehículos de Inversión podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Vehículo de Inversión respectivo y en consecuencia afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, resultados de las operaciones, flujo de efectivos y la capacidad de realizar Distribuciones del Fideicomiso.

En relación con lo anterior, un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado con cualquier apalancamiento podría resultar en la ejecución de dichos gravámenes, en cuyo caso los Vehículos de Inversión podrían perder la propiedad y titularidad de sus derechos sobre los Activos, o bien, la Sociedad Controladora podría perder la propiedad y titularidad de sus derechos sobre los Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en dichos Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dichos Vehículos de Inversión.

(o) El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al

Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común, sus afiliadas, funcionarios, empleados, consejeros, representantes, administradores, apoderados, asesores y demás personal, y a cada miembro del Comité Técnico ("Personas Indemnizadas") respecto de cualquier daño y perjuicio o costo y gasto sufrido o incurrido por dicha Persona Indemnizada como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los Fines del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso o las inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso, y (ii) rembolsar a las Personas Indemnizadas cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra de algunas de las Personas Indemnizadas como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los Fines del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso o las inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a (a) daños o perjuicios derivados de la negligencia grave, dolo o mala fe de la Persona Indemnizada, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, (b) daños o perjuicios derivados de actividades que el Administrador no podría razonablemente haber considerado lícitas, (c) costos o gastos que la Persona Indemnizada haya expresamente aceptado incurrir directamente, y (d) daños o perjuicios derivados del incumplimiento por parte de la Persona Indemnizada de las obligaciones establecidas (i) en el Contrato de Fideicomiso; y/o (ii) en los Documentos de la Emisión; y/o (iii) en la legislación aplicable. Ante la duda fundada por parte del Fiduciario de si cierto daño, perjuicio, costo o gasto sufrido o incurrido por cualquier Persona Indemnizada es resultado de la negligencia grave, dolo o mala fe de dicha Persona Indemnizada, el Fiduciario no realizará pago o reembolso alguno a dicha Persona Indemnizada hasta en tanto un tribunal competente emita una resolución o sentencia inapelable de la que se desprenda que dicho daño, perjuicio, costo o gasto no son resultado de la negligencia según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, dolo o mala fe de dicha Persona Indemnizada. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, reclamación, procedimiento, juicio, demanda, requerimiento, gasto y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios legales, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con (i) el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, (ii) la existencia y validez jurídica del Fideicomiso o cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, (iii) en relación con los actos u omisiones de cualquiera de las partes del Fideicomiso que impliquen incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o demás contratos relacionados con el Fideicomiso, salvo que medie negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario así determinado por un tribunal competente en una resolución o sentencia inapelable, o si el Fiduciario lleva a cabo cualquier acto que no haya sido expresamente autorizado por el Comité Técnico o que no dé cumplimiento a las instrucciones del Comité Técnico, cuando estas sean conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

- (p) *El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.*

En caso que el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión no consolidados cuya inversión represente el 10% del Patrimonio del Fideicomiso incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones del Fideicomiso.

(q) Responsabilidad de las personas con poder de control.

El Fideicomiso puede adquirir una participación con poder de control, directa o indirectamente, en empresas inmobiliarias. El ejercicio del poder de control sobre una entidad puede generar riesgos adicionales en términos de responsabilidad por daños ambientales, la falta de supervisión de la administración, la violación de las disposiciones gubernamentales (incluyendo las leyes en materia de valores) u otro tipo de responsabilidades que no estén sujetas a los límites de responsabilidad generalmente aplicables a los accionistas o socios de una empresa. En el supuesto de que el Fideicomiso resulte responsable de cualquiera de los hechos antes descritos, podría sufrir una pérdida significativa.

(r) Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones al amparo del mismo (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podría no funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

Adicionalmente, en caso de que existan fallas en los sistemas utilizados por el Administrador y/o el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende como (i) riesgo tecnológico, la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, a la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y a la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las Personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

(s) Obligación de reembolso de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Los Fideicomisarios en Segundo Lugar tienen obligación de restituir las Distribuciones por Desempeño recibidas en exceso. Dicha obligación es exigible hasta el momento en que concluya la liquidación y desinversión de la totalidad de los activos del Fideicomiso y se lleve a cabo la distribución final. Los Fideicomisarios en Segundo Lugar no están obligados a compensar financieramente al Fideicomiso (y, por lo tanto, a los Tenedores) por el plazo en que dispusieron de la distribución excedente. El Contrato de Fideicomiso no prevé una pena convencional para los Fideicomisarios en Segundo Lugar en caso de no cumplir con su obligación de reembolso.

(t) Riesgos con el régimen FICAP.

Existe el riesgo de que se modifiquen las disposiciones contenidas actualmente en la LISR, de tal forma que desaparezca el régimen fiscal contenido en los artículos 192 y 193 de la misma, por lo que resultaría importante que cada tenedor consulte con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable que de manera particular les resultara aplicable de llevarse a cabo tal modificación. lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos. Asimismo, existe el riesgo de que las autoridades fiscales tomen la posición de considerar al fideicomiso como un fideicomiso no sujeto a las disposiciones de los artículos 192 y 193 de la LISR, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertos pagos, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del fideicomiso y eventualmente por algunos tenedores de los certificados bursátiles. esta situación pudiera presentarse en caso de que se diera, entre otros, cualquiera de los siguientes supuestos: (i) que no se distribuya al menos el 80% de los ingresos que reciba el fideicomiso en el año, a más tardar 2 meses después de terminado el mismo, conforme a la mecánica establecida en las disposiciones fiscales; (ii) que no se inviertan los recursos del fideicomiso en las inversiones permitidas, en términos del artículo 192 de la LISR y el artículo 310 del RLISR vigentes; o (iii) que las acciones de las sociedades promovidas que se adquieran se enajenen antes de haber transcurrido al menos un periodo de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición. Respecto de la cesión de los certificados bursátiles que pudieran llevar a cabo los tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

I.3.5. Riesgos relacionados con las Inversiones y los Vehículos de Inversión y sus operaciones.

(a) Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión.

Los inmuebles en los que los Vehículos de Inversión inviertan podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del Control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no

previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

(b) Préstamos a la Sociedad Controladora podrían no repagarse.

El Administrador podría, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a la Sociedad Controladora conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que la Sociedad Controladora cumplirá en sus obligaciones de pago bajo los créditos otorgados a la misma por el Fideicomiso. El incumplimiento por parte de la Sociedad Controladora tendría un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y en consecuencia, en las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(c) Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión. El buen desempeño de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan los flujos provenientes de los Vehículos de Inversión, lo que tendría un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia en las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(d) Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.

Los Vehículos de Inversión en que se invertirá el Fideicomiso no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación como inversionista en dichos Vehículos de Inversión. En el caso que el Administrador no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno corporativo satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de inversionista en dichos Vehículos de Inversión.

(e) Los préstamos otorgados a los Vehículos de Inversión no serán considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento

A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realice dichas Inversiones mediante el otorgamiento de préstamos a los Vehículos de Inversión. Dichos préstamos no se considerarán para el cálculo de los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso.

I.3.6. Riesgos relacionados con la estructura de la operación.

(a) No se han identificado las Inversiones específicas que realizará el Fideicomiso.

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la capacidad del Administrador para identificar,

implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión. Grupo Desarrollador IGS cuenta con un pipeline extenso de propiedades que representan oportunidades de inversión en los mercados de interés, este pipeline sirve como base y le permite al equipo identificar oportunidades ejecutables inmediatamente una vez que se lleve a cabo la Emisión. No obstante lo anterior, este pipeline está sujeto a cambios constantes y hasta que no se constituya el CKD objeto de la presente Emisión, no se puede asegurar que los activos de dicho pipeline estarán disponibles en ese momento ni los detalles de dichas oportunidades. De conformidad con lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad.

Además, salvo por lo dispuesto en los Criterios de Inversión, no existe información con respecto a la naturaleza y los términos de cualesquier inversiones adicionales que pueda ser evaluada por los posibles inversionistas al tomar la decisión de invertir o no invertir en el Fideicomiso. Los inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar por sí mismos o aprobar las Inversiones del portafolio. En virtud de que dichas inversiones podrán efectuarse a lo largo de un período de tiempo considerable, el Fideicomiso estará expuesto a los riesgos relacionados con las fluctuaciones de las tasas de interés y los cambios desfavorables en los mercados inmobiliarios. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Asimismo, el Administrador prevé que durante el proceso de selección de las Inversiones tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan una gran experiencia y, quizá, con mayores recursos financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de Inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido.

(b) No hay rendimientos preestablecidos y podrían no existir rendimientos al amparo de las Inversiones.

Las Inversiones del Fideicomiso pueden o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso para hacer Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores en la medida en que el Administrador lo considere apropiado. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto a las Inversiones, entre otras, no se generen rendimientos en relación con las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con recursos para realizar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(c) Pérdida de la Inversión.

Aun cuando el grupo corporativo al que pertenece el Administrador cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y enajenación de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no existe certeza en relación con el éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, incluyendo los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, lo cual puede afectar significativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles.

(d) Incapacidad de cumplir con los objetivos en materia de rendimientos.

En términos generales, las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados por el Administrador, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de las Inversiones del Fideicomiso, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de las propiedades, en las fechas de Desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las Desinversiones, todo lo cual conlleva una incertidumbre inherente. El desempeño real de las Inversiones será distinto, y podría diferir sustancialmente, del proyectado por el Administrador. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales del Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en este Prospecto no deben interpretarse como declaraciones o garantías de que el Fideicomiso o una determinada Inversión logrará un cierto nivel real de desempeño, o es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

(e) Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas.

Los Certificados Bursátiles están dirigidos a personas físicas y morales cuyo régimen de inversión lo prevea expresamente, incluyendo de forma enunciativa, mas no limitativa, a inversionistas institucionales y calificados. Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los Criterios de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

(f) Procedimientos de quiebra.

Las autoridades fiscales podrían considerar que el Fideicomiso es un fideicomiso de actividad empresarial. En dicho supuesto, el Fideicomiso podría verse sujeto a concurso mercantil si los activos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resultan insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. En caso de que lo anterior suceda, los Tenedores tendrían que participar en el procedimiento concursal para solicitar el reconocimiento de sus créditos y derechos preferentes de pago de cualesquier cantidades adeudadas a los mismos. La Ley de Concursos Mercantiles podría restringir la distribución de los recursos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el pago de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(g) Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

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

Liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

(h) Ausencia de un dictamen de calificación crediticia.

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

(i) Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno. Las Distribuciones, que están sujetas a las limitantes descritas en esta Sección I.3.6, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

(j) Los Tenedores pueden estar sujetos a Diluciones Punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro que se establezca en las Llamadas de Capital pueden suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a su Compromiso. Si un Tenedor no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado al Fideicomiso por el Tenedor que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional.

Dicha Dilución Punitiva, se verá reflejada en (i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo; (ii) los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos; (iii) los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital

correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Emisión Inicial.

(k) El incumplimiento por parte de los Tenedores en acudir a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer dichas Inversiones

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a su Compromiso, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversiones y Desinversiones que se establece en este Prospecto, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice en Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a sus Compromisos, a pesar de la existencia de las Diluciones Punitivas que se mencionan en el factor de riesgo inmediato anterior o de la posibilidad de transferir los Certificados Bursátiles a un tercero que si pueda acudir a la Llamada de Capital.

No existe obligación alguna por parte de Grupo Desarrollador IGS, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

(l) Los rendimientos recibidos por los inversionistas serán inferiores a los rendimientos brutos generados por las Inversiones.

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las Inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar la Comisión anual del Administrador y las Distribuciones por Desempeño al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones del Fideicomiso se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores.

(m) Realización de Inversiones Permitidas.

Antes de realizar las Inversiones, los recursos podrán utilizarse para realizar Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso para realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa.

(n) El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV

y su listado en la BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de transmisión. Por tanto, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

(o) Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso al término de la vigencia del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso comenzará a venderse o liquidarse una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. No hay certeza de que en dicha fecha existirá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o, de existir un mercado, del precio al que podrán venderse los activos del Patrimonio del Fideicomiso. Además, el Administrador no está obligado a concluir la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha específica, sino que cuenta con facultades discrecionales para determinar el momento y la forma en que se llevará a cabo dicha liquidación. Cabe la posibilidad de que una vez concluida la liquidación, los recursos derivados de la venta de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso tengan un valor menor al valor razonable de mercado de los mismos, en cuyo caso el monto de las Distribuciones del Fideicomiso pagaderas a los Tenedores podría verse afectado en forma adversa, pudiendo no existir recursos para el pago de las mismas. Además, los acreedores del Fideicomiso tendrán derecho a recibir el producto de la liquidación en forma preferente a los Tenedores. El Fideicomiso no podrá liquidarse totalmente sino hasta que se hayan saldado todas las cantidades adeudadas a sus acreedores.

(p) La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales. La descripción del régimen fiscal contenida en el presente Prospecto se proporciona únicamente para fines informativos y no es, y no podrá ser considerada de forma alguna, como una recomendación legal, fiscal o de inversión. Cada tenedor deberá evaluar cómo cumplirá con sus obligaciones de carácter fiscal respecto de cualquier impuesto que le sea aplicable; el cumplimiento de dichas obligaciones fiscales podría ser complejo y onerosos.

(q) Riesgos relativos a operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que en algunas ocasiones el Administrador y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación se incluye una descripción de algunos (mas no todos) de estos posibles conflictos de interés (i) De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula XIX del Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios de corretaje, administración de inmuebles y supervisión de obra que sean aprobados por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera

de sus subsidiarias u otras Partes Relacionadas, Activos que sean de su propiedad a los Vehículos de Inversión para ser adquiridos, mediante la aprobación de la Asamblea de Tenedores. La participación de partes relacionadas del Administrador en ciertas operaciones podría implicar posibles conflictos de intereses debido a que el Administrador podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso; y (ii) los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dichos miembros tengan Conflicto de Interés, y en caso de tener Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados bursátiles de desarrollo.

No obstante que el Fideicomiso prevé mecanismos para evitar conflictos de interés y manejar dichas operaciones con partes relacionadas, existe la posibilidad que dicho conflicto de interés no se elimine en su totalidad o no se limite de forma satisfactoria para los Tenedores.

(r) Los Certificados solamente podrán ser vendidos a inversionistas mexicanos, institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando su régimen de inversión expresamente lo prevea.

Debido a la naturaleza restringida de la oferta pública que se describe en el presente, los Certificados únicamente podrán ser ofrecidos a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales, cuando su régimen de inversión expresamente lo prevea.

Los Certificados son instrumentos de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas adversos al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que comprenden la estructura de los Certificados y conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados requiere, entre otras cosas, de un análisis detallado de los Criterios de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO A GRUPO DESARROLLADOR IGS, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, AL AGENTE ESTRUCTURADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

I.4 Otros valores emitidos por el Fideicomiso

A la Fecha de Emisión, el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni Grupo Desarrollador IGS, mantienen valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

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, 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 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, Ciudad de México, o en su página electrónica en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. A solicitud de los Tenedores, se le entregarán copias del presente documento en las oficinas del Fiduciario al Tenedor que así lo solicite por escrito.

La persona encargada de relaciones con inversionistas o Tenedores y analistas por parte de Grupo Desarrollador IGS es Bárbara Ochoa Woodworth, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 600 PB 31.D, Col. Santa Fe Peña Blanca, 01210 Ciudad de México teléfono (55) 3098 9061 y correo electrónico bochoa@igs.com.mx

II. LA OFERTA

II.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

Características de la Oferta

El Fiduciario emite, mediante oferta pública restringida primaria nacional, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador

Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Tipo de Valor y Clave de Pizarra de los Certificados Bursátiles

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo y la clave de pizarra de la presente emisión será "IGS3CK 17".

Intermediario Colocador

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

Monto de la Emisión Inicial

\$540,000,000.00 (quinientos cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.)

Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital)

\$2,700,000,000.00 (dos mil setecientos millones de Pesos 00/100 M.N.)

Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial

5,400,000 (cinco millones cuatrocientos mil).

Denominación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Subsecuentes será determinado y se dará a conocer oportunamente.

Valor Nominal

Los Certificados Bursátiles no tendrán expresión de valor nominal.

Plazo de Vigencia de la Emisión

3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, que equivalen a aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 220 de la LGTOC.

Mecanismo de Oferta

La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con la finalidad de que suscriban Certificados Bursátiles adicionales. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente Prospecto como Anexo 5, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán inscritos en el RNV y listados en la BMV se ofrecerán en México mediante una oferta pública restringida.

Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública

4 de mayo de 2017.

Mecanismo de Llamadas de Capital y Dilución Punitiva

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión hacer Llamadas de Capital para llevar a cabo Inversiones y para los demás fines permitidos por el Contrato de Fideicomiso que el Administrador determine; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, (iii) pagar la Comisión Anual del Administrador, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos. Para mayor detalle respecto al mecanismo de las Llamadas de Capital, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital” en el presente Prospecto.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional. Para mayor detalle respecto a la dilución punitiva, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital” en el presente Prospecto.

Fecha de Cierre de Libro

5 de mayo de 2017.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

5 de mayo de 2017.

Fecha de Emisión

9 de mayo de 2017.

Fecha de Registro en BMV

9 de mayo de 2017.

Fecha de Liquidación

9 de mayo de 2017.

Posibles Adquirentes

Los Certificados únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales o calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo". Todos los posibles adquirentes participarán en la oferta en igualdad de circunstancias.

Lugar y forma de pago

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

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.

Fuente de las Distribuciones del Fideicomiso

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

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") estará integrado por (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto Total de la Emisión, es decir, el monto de la Emisión Inicial y cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales; (c) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (d) las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (e) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (f) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, directa o indirectamente, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (g) las Inversiones Permitidas, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas Inversiones Permitidas, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (h) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

Representante Común

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

Intermediario Colocador

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

Garantía

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no se cuenta con ninguna garantía.

Recursos Netos de la Emisión

\$490,945,977.32 (cuatrocientos noventa millones novecientos cuarenta y cinco mil novecientos setenta y siete Pesos 32/100 M.N.) monto que resulta de restar al Monto de la Emisión Inicial los Gastos de Emisión y Colocación que ascienden a \$49,054,022.68 (cuarenta y nueve millones cincuenta y cuatro mil veintidós Pesos 68/100 M.N.) y se detallan en la sección II.1.7 del presente Prospecto.

Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles

Esta sección contiene un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, preparado por los asesores fiscales externos del Fideicomitente. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales, así como por cambios en su interpretación por parte de las autoridades fiscales y/o los tribunales competentes.

1. Introducción y generalidades

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (en adelante FICAP's), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que las personas que inviertan en los Certificados Bursátiles tributen conforme al régimen previsto para este tipo de fideicomisos.

Esta sección incluye una breve descripción del tratamiento fiscal aplicable en México a los FICAP's, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables en la fecha del presente Prospecto, así como a las ganancias de capital, dividendos e intereses pagaderos por parte del Fiduciario a los Tenedores de Certificados Bursátiles residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales, derivados de los Certificados Bursátiles. Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR vigente, así como los artículos del RLISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y, en consecuencia, le resulte aplicable el régimen fiscal previsto en el artículo 193 de la LISR. Este resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran ser relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. Todos los posibles inversionistas deberán consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales vigentes que les pudiesen ser aplicables respecto de la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, con anterioridad a realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal vigente puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles.

El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles proporcionará a los Tenedores de Certificados Bursátiles constancias de los ingresos entregados y, en su caso, del impuesto retenido o recaudado, así como del reembolso de aportaciones. Asimismo, se deberá manifestar el nombre, denominación o razón social del tenedor y la clave en el Registro Federal de Contribuyentes del tenedor.

Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier ISR aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre enajenaciones, sobre propiedad o posesión, sobre

activos e IVA), contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto al Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los Fines del Fideicomiso, serán calculados por el Administrador y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo instruya el Administrador por escrito.

Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fiduciario en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario confiará en la información presentada por los Asesores Fiscales Externos sin tener obligación alguna de realizar auditorías o revisiones adicionales, quedando libre de responsabilidad alguna por estos conceptos.

Cualesquiera gastos incurridos por el Fideicomitente, el Fiduciario o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo a la Reserva para Gastos, previa instrucción del Fideicomitente al Fiduciario en este sentido.

El Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso un despacho fiscal, auditores o los asesores externos que considere necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones fiscales aplicables al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario podrá confiar en los dictámenes, informes y en general en el trabajo realizado por dichos asesores, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

Será obligación del Administrador el trámite de la cédula fiscal correspondiente al fideicomiso, en caso de ser necesaria. Asimismo, se encargará de hacer el entero del IVA que en su caso proceda, a través de la cuenta de cheques que para tales fines tenga el Fiduciario.

2. Aviso

El siguiente resumen no pretende ser y no podrá ser considerado como asesoría legal o fiscal para los posibles inversionistas. Este resumen está basado en las leyes fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente Prospecto aplicables a la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso a los Tenedores de Certificados Bursátiles, mismas que podrán estar sujetas a modificaciones. Este resumen no incluye leyes fiscales locales o municipales de México o leyes fiscales pertenecientes a otras jurisdicciones distintas de México, ni incluye todas las leyes fiscales federales de México que puedan aplicarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las disposiciones aplicables de las leyes fiscales mexicanas, de las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, respecto de la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

A la fecha del presente Prospecto, el régimen fiscal aplicable respecto de los Certificados Bursátiles para las personas morales residentes en México para efectos fiscales, las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (en adelante SIEFORES) y las personas físicas residentes en México para efectos fiscales se encuentra establecido, respectivamente, en los Títulos II, III y IV de la LISR vigente, y el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles que sean adquiridos por personas físicas o morales que para efectos fiscales residan en el

extranjero se encuentra en las disposiciones establecidas en el Título V de la LISR vigente, en términos de las reglas de FICAPs. Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en las disposiciones fiscales antes mencionadas. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de éstos. Las personas físicas y morales residentes en el extranjero que residan en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición, que se encuentre vigente y sea aplicable, podrán gozar de beneficios fiscales específicos contenidos en dichos convenios y que no están contemplados en el presente, siempre que para tales efectos se cumplan los requisitos formales para su aplicación.

3. Implicaciones Fiscales para el Fideicomiso.

(i) FICAP's

Para promover inversiones con riesgo de capital en México, la LISR establece un régimen fiscal específico para los contribuyentes que inviertan en capital de riesgo mexicano a través de fideicomisos mexicanos. El régimen fiscal específico le es aplicable tanto a los inversionistas residentes en México como a aquéllos que residan en el extranjero, que a través de fideicomisos mexicanos creados para tal efecto, inviertan en sociedades mexicanas que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión se realice, pudiendo además otorgar créditos a las entidades antes mencionadas. Para poder aplicar el régimen fiscal específico, los fideicomisos a través de los cuales los contribuyentes invierten en sociedades mexicanas con capital de riesgo u otorgan créditos a dichas sociedades deben cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) El fideicomiso deberá ser creado de conformidad con la legislación mexicana;
- (b) El fiduciario debe ser una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país;
- (c) El fin primordial del fideicomiso deberá ser invertir en el capital de sociedades mexicanas residentes en México que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión sea realizada (Sociedades Promovidas) y participar en su consejo de administración para promover el desarrollo, así como otorgar financiamiento a dichas sociedades;
- (d) Por lo menos el 80% del patrimonio neto del Fideicomiso deberá estar invertido en acciones emitidas por Sociedades Promovidas residentes en México para efectos fiscales, o en financiamiento otorgados a las compañías previamente mencionadas. El remanente deberá ser invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que cumplan los requisitos aplicables. Dicho límite de 80% deberá alcanzarse a más tardar el 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del Fideicomiso. El hecho de incumplir con este requisito en el plazo establecido ocasionará que el Fideicomiso no cumpla con el supuesto del artículo 192 fracción II de la LISR y por lo tanto las reglas de FICAP;
- (e) Las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas que vayan a ser adquiridas por el fideicomiso no podrán ser vendidas sino hasta que se cumpla un periodo de 2 años, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la adquisición. En caso que se lleve a cabo una venta antes de que se cumpla dicho periodo de 2 años, el fiduciario deberá determinar y pagar por cuenta de los inversionistas los impuestos correspondientes respecto de los ingresos obtenidos en términos de las disposiciones aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR a partir del siguiente ejercicio fiscal;

- (f) Al menos 80% de los ingresos obtenidos por el fideicomiso en un año deberán ser distribuidos a los inversionistas dentro de los dos primeros meses del año siguiente. Al respecto, la regla 3.21.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que para determinar el importe sujeto a distribución, el fiduciario podrá restar de los ingresos obtenidos por el fideicomiso los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones, que hayan sido efectivamente erogados en dicho ejercicio y que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos mencionados, así como las provisiones para la creación o el incremento de reservas complementarias de activo o pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio. El fiduciario no podrá reinvertir los recursos obtenidos en acciones emitidas por las Sociedades Promovidas.

(ii) Requerimientos de control del Fiduciario

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles estarán sujetos a impuestos, en términos de la LISR, según sea aplicable, por los ingresos obtenidos por el Fiduciario derivados de dichos valores. Por lo tanto, las disposiciones prevén una serie de reglas mediante las cuales el Fiduciario está obligado a registrar los diferentes tipos de ingresos que se obtengan de las Sociedades Promovidas.

Dichas obligaciones se encuentran establecidas en la fracción II del artículo 193 de la LISR y obligan al fiduciario a registrar cualquier tipo de ingreso obtenido en cuentas diferentes ("Cuentas de Ingreso"), según se detalla a continuación:

(a) Cuentas de Ingreso

El Fiduciario mantendrá ciertas cuentas en las cuales en las cuales se deberán registrar los siguientes elementos de ingreso. Estas cuentas deberán incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido por el fideicomiso y disminuirse con los montos pagados a los fideicomisarios, derivados de cada cuenta.

- Dividendos derivados de acciones o partes sociales en propiedad;
- Intereses que se generen de inversiones realizadas en valores y ganancias derivadas de su venta;
- Intereses que se generen de créditos otorgados a las Sociedades Promovidas;
- Ganancias de capital generadas por la venta de acciones.
- Ingresos por prestación de servicios independientes.

El Fiduciario está obligado a proporcionar a Indeval la información siguiente:

El monto de ingresos que entregue, clasificado por tipo de ingreso y conforme a lo siguiente:

- Dividendos.
- Intereses.
- Ganancia por la enajenación de acciones.
- Ingreso por prestación de servicios independientes.

El Indeval o cualquier otro depositario que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles suministrará al intermediario financiero la información anterior para que este último efectúe la retención de impuestos que corresponda y emita las constancias a aquellas personas que reciban los ingresos del Fideicomiso. Lo anterior se realizará en cumplimiento de lo previsto en la legislación fiscal aplicable, los reglamentos y las resoluciones misceláneas vigentes.

(b) Cuenta de Capital de Aportación

Adicionalmente a las cuentas de ingreso, el fiduciario está obligado a mantener una cuenta de capital de aportación independiente de los compradores iniciales de los Certificados Bursátiles en la cual se encuentren registradas las contribuciones y distribuciones individuales realizadas por y para dichos compradores. El saldo de esta cuenta deberá ser actualizado por inflación.

No obstante lo anterior, aun cuando económicamente debiera ser el caso, las disposiciones fiscales aplicables no establecen claramente si el saldo de la cuenta de capital de aportación es transferido al comprador de un Certificado Bursátil a través del mercado secundario, por lo que se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos fiscales en relación con este punto en caso de que adquieran Certificados Bursátiles en el mercado secundario. El Fiduciario también está obligado a proporcionar un certificado a las personas que reciban Distribuciones de dicha cuenta de capital de aportación para poder soportar cada Distribución.

(c) Cuenta de Utilidad Fiscal Neta

El Fiduciario deberá conservar una cuenta en la cual quede registrada la participación del fideicomiso en la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta de cada Sociedad Promovida.

(d) Obligaciones de retención de impuestos.

En cualquier momento en que sean pagados montos a las personas físicas mexicanas o a residentes en el extranjero, por parte del fideicomiso, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente, en términos del RLISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles también estará obligado a proporcionar una constancia a los fideicomisarios por cada retención de impuestos que se lleve a cabo, en términos de la Resolución Miscelánea vigente.

(iii) Fideicomiso empresarial

Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la LISR a fin de no calificar como un fideicomiso empresarial.

4. Implicaciones fiscales para los Tenedores de Certificados Bursátiles

Las implicaciones fiscales que surgirían para los Tenedores de Certificados Bursátiles están divididas dependiendo del tipo de ingreso que obtengan de las distribuciones que realice el Fideicomiso, las cuales deberán estar registradas en cada una de las cuentas de ingreso mencionadas anteriormente. El régimen fiscal aplicable a cada tipo de inversionista, dependiendo de los distintos tipos de ingresos que puedan obtener, también se analiza por

separado. Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las leyes fiscales mexicanas, las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, en relación con la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles.

(i) Dividendos

Los pagos de dividendos realizados por las Sociedades Promovidas deberán ser registrados por el Fiduciario en la cuenta de ingresos relacionada con los dividendos.

(a) *ISR*

Cuando una sociedad mexicana distribuye dividendos, la sociedad previamente ya pagó el impuesto corporativo correspondiente a las utilidades obtenidas (lo cual genera una Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), de la cual podrán ser pagados los dividendos sin quedar sujetos a impuestos adicionales a dicho nivel) o bien, en caso de no existir una CUFIN a nivel de la sociedad mexicana, esta deberá pagar el impuesto sobre la renta corporativo que corresponda al momento de la distribución, considerando el monto "piramidado" de los dividendos.

Los dividendos piramidados deberán ser multiplicados por la tasa del impuesto sobre la renta corporativo y el impuesto resultante deberá ser pagado por la sociedad mexicana. El impuesto pagado mediante este último procedimiento podrá ser acreditado por dicha sociedad contra el impuesto sobre la renta que resulte a pagar en el año en que el pago del dividendo sea realizado, así como en los siguientes dos años.

(1) SIEFORES mexicanas

Las SIEFORES no son consideradas como contribuyentes para efectos del impuesto sobre la renta en México. Por lo anterior, el ingreso que obtengan las SIEFORES por concepto de dividendos no está sujeto a impuestos.

(2) Personas físicas residentes en México

Las personas físicas residentes en México deberán considerar el pago de dividendos que reciban de una compañía mexicana como un ingreso sujeto a impuesto en su declaración fiscal anual. No obstante lo anterior, las personas físicas mexicanas tendrán derecho a acreditar contra el impuesto sobre la renta que resulte a cargo en sus declaraciones anuales, el impuesto sobre la renta pagado por la compañía mexicana en el momento en que dicho dividendo fue distribuido. Este acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona mexicana considere como sujeto a impuestos el dividendo piramidado (i.e. incluyendo el impuesto sobre la renta correspondiente), por lo que su aplicación no resulta en un pago adicional de impuesto sobre la renta por parte del individuo.

En adición a lo anterior, las personas físicas residentes en México estarán obligadas al pago del impuesto adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades que deriven de utilidades generadas a partir del ejercicio 2014 que les sean distribuidos por personas morales residentes en México. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente.

(3) Personas morales residentes en México

Las personas morales residentes en México no están obligadas a considerar como un ingreso sujeto a impuesto los dividendos que reciban de otra compañía mexicana, ya que el impuesto sobre la renta es pagado por la compañía que distribuya el dividendo, según se describió anteriormente. El dividendo recibido incrementará la cuenta CUFIN de la sociedad receptora.

(4) Residentes en el extranjero

Los residentes en el extranjero estarán sujetos a un impuesto del 10% sobre los dividendos o utilidades que deriven de utilidades generadas a partir del ejercicio de 2014 que les sean distribuidos por personas morales residentes en México. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente.

(b) IVA

Los pagos de dividendos no están sujetos al impuesto al valor agregado.

(ii) Ganancias de Capital

El ingreso obtenido por concepto de ganancias de capital generadas por la venta de acciones emitidas por las Sociedades Promovidas, deberá ser registrado por el Fiduciario en la cuenta de ingresos relacionada con las ganancias de capital. El Fiduciario está obligado a determinar la ganancia sujeta a impuesto que se genere en cada operación.

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

Conforme a la LISR, cualquier ganancia obtenida de la enajenación de bienes, incluyendo valores, obtenidos por las SIEFORES, no está sujeta a impuesto para estas entidades, ya que no son consideradas como contribuyentes.

(2) Personas físicas residentes en México

En términos generales, las personas físicas residentes en México están obligadas a considerar como ingreso acumulable en su declaración anual las ganancias de capital que se deriven de la venta de bienes, incluyendo las acciones de las Sociedades Promovidas. Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, restando el costo fiscal de las acciones vendidas del precio de venta en la operación. Las ganancias que se obtengan de la operación deberán agregarse a la cuenta de ganancias de capital. Una vez que esta ganancia sea distribuida a la persona física residente en México, dicha persona deberá considerarla como sujeta a impuesto y deberá determinar su impuesto sobre la renta anual, aplicando la tarifa del impuesto sobre la renta al monto total del ingreso sujeto a impuesto de la persona. La persona física mexicana tendrá derecho a acreditar el impuesto sobre la renta retenido por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles contra el impuesto sobre la renta que deba pagar en su declaración anual.

Si el costo fiscal de las acciones es superior al precio en que las acciones sean enajenadas, entonces se obtendrá una pérdida fiscal. Sujeto a ciertos requisitos y limitaciones, una persona física mexicana puede amortizar dicha pérdida fiscal contra sus demás ingresos obtenidos que deban acumularse en la declaración anual para el mismo año, o en los tres años siguientes, con excepción de los ingresos provenientes de salarios y de actividades empresariales y profesionales.

El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles, cuando entregue ganancia de capital por enajenación de acciones a personas físicas residentes en México, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de 20% por dicha ganancia.

(3) Personas morales residentes en México

Las personas morales residentes en México deben considerar las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones como sujetas a impuesto en sus declaraciones anuales. Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, restando el costo fiscal de las acciones del precio de venta en la operación. El impuesto se determinará aplicando la tasa del impuesto sobre la renta corporativo al monto total del ingreso sujeto a impuesto de dicha persona moral. Adicionalmente, la ganancia de capital que se haya obtenido se considerará para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que deben presentar las personas morales residentes en México, y el impuesto pagado deberá acreditarse contra el impuesto sobre la renta pagadero en la declaración anual.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones es superior al precio en que las acciones sean enajenadas, se obtendrá una pérdida fiscal. Una persona moral mexicana únicamente puede deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones contra la ganancia fiscal obtenida en transferencias subsecuentes de valores, llevadas a cabo dentro de un término de 10 años. Para este propósito, ciertos requisitos formales tendrán que ser cumplidos.

(4) Residentes en el extranjero

Conforme a las disposiciones de la LISR, cuando se vendan acciones que estén en poder de un residente en el extranjero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en México si dichas acciones fueron emitidas por sociedades residentes en México o si más del 50% del valor contable de dichos valores deriva directa o indirectamente de propiedades inmuebles ubicadas en el país.

La tasa de impuesto aplicable será de 25% sobre el precio de venta, sin deducción alguna. El impuesto resultante será retenido por el fiduciario. Sin embargo, si se cumplen ciertos requisitos el vendedor podrá optar por determinar el impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 35%, sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones. La ganancia deberá ser determinada por el Fiduciario en los mismos términos descritos anteriormente. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra otro ingreso obtenido en México.

No obstante lo anterior, en términos del artículo 193-IV de la LISR y 313 del RLISR, se establece que la institución financiera que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles se deberá retener los impuestos correspondientes en términos del Título V de la LISR, o en su caso, conforme a las disposiciones de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por

México con otros países; por lo tanto, siempre que una venta de acciones se lleve a cabo y se obtenga una ganancia de ella, el residente en el extranjero podrá solicitar la aplicación de los beneficios del convenio de que se trate, en caso de resultar aplicables, en la medida en que resida en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a aplicar dichos beneficios, a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país del que sea residente por el año fiscal en el cual se vaya a aplicar el beneficio.

(b) IVA

Las ganancias de capital sobre la venta de acciones no están sujetas al impuesto al valor agregado en México.

Pago de intereses

Los pagos de intereses deberán ser registrados por el Fiduciario en dos cuentas de ingreso diferentes dependiendo del tipo de interés recibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de Inversiones Permitidas deberán registrarse en la cuenta de pagos de intereses derivados de inversiones hechas en valores y de ganancias derivadas de su venta; mientras que los pagos de intereses que surjan de préstamos otorgados a Sociedades Promovidas deberán registrarse en una cuenta por separado.

A continuación se analizará el régimen fiscal aplicable a cada tipo de pago de interés que se pueda hacer al fiduciario y, subsecuentemente, a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(iv) Intereses generados a partir de Inversiones Permitidas y por créditos otorgados a las Sociedades Promovidas

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

Los intereses atribuibles a las SIEFORES no serán gravables en México, ya que las SIEFORES no son contribuyentes para efectos del impuesto sobre la renta.

(2) Personas físicas residentes en México

La LISR establece que las personas físicas mexicanas deben considerar como gravables los pagos de intereses recibidos. Dicho ingreso deberá agregarse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos durante el año. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente aplicando la tasa establecida en el artículo 9 de la LISR sobre el monto real de los intereses entregados y dicha retención podrá ser acreditada por la persona física residente en México contra el impuesto sobre la renta pagadero en su declaración anual.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.50% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las

personas físicas residentes en México tendrán derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(3) Personas morales residentes en México

Los pagos de intereses que se generen constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, que deberán agregar a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año y deberá ser considerado para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista en general, tales como valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.58% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas morales residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(4) Inversionistas extranjeros

En términos de la legislación mexicana se establece que los pagos estarán sujetos a una retención de impuestos a una tasa que varía dependiendo de la naturaleza y las características del perceptor. Sin embargo, si derivan de créditos concedidos al Gobierno Federal pueden estar exentos. En el caso de intereses gravados, si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio establece un régimen fiscal más benéfico, el residente en el extranjero podrá solicitar que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles aplique una tasa de retención de impuestos reducida, en la medida en que pruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene la facultad para solicitar dichos beneficios a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia fiscal para el año en el cual se debe aplicar el beneficio.

Los pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el público inversionista, así como la ganancia obtenida en la enajenación de dichos valores, estarán sujetos a una tasa de retención del 4.9%.

Los pagos de intereses que deriven de créditos concedidos al Gobierno Federal o al Banco de México, así como los provenientes de títulos de créditos emitidos por el Gobierno Federal o por el Banco de México, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, se exceptúan del pago del impuesto sobre la renta en México.

(iv) IVA

El ingreso obtenido en forma de intereses que se generen a partir de valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV no estará sujeto al impuesto al valor agregado, ya que los pagos de intereses derivarían de un valor colocado entre el gran público inversionista para efectos fiscales mexicanos.

El ingreso obtenido en forma de intereses generados a partir de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas estará generalmente sujeto al IVA en México. El correspondiente IVA deberá ser pagado por las Sociedades Promovidas al Fiduciario, quien lo deberá remitir a las autoridades fiscales mexicanas.

5. Venta de Certificados Bursátiles en el mercado secundario

El Fideicomiso que emite los Certificados Bursátiles aplicará las disposiciones relativas a los FICAP's contenidas en la LISR, en el RLISR y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Al respecto, el régimen aplicable a los FICAP's establece un procedimiento específico para determinar los efectos fiscales que se generen por la enajenación de los derechos que se tengan en el Fideicomiso, representados por los Certificados Bursátiles. Dicho procedimiento se describe a continuación.

La fracción VI del artículo 193 de la LISR establece que cuando un fideicomisario transfiere los derechos que tenga en el Fideicomiso (representados por los Certificados Bursátiles), la ganancia que resulte de dicha transferencia deberá ser determinada restando el costo fiscal del precio de venta. El costo fiscal se determina considerando como costo comprobado de adquisición el monto de su cuenta de capital de aportación, y agregando a dicha cantidad la parte atribuible a dicho fideicomisario de las cuentas de ingreso mantenidas por el Fiduciario, así como la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

En caso de que se lleve a cabo una venta parcial de los Certificados Bursátiles, el costo fiscal del fideicomisario será determinado en la proporción aplicable de los Certificados Bursátiles vendidos.

Siempre que dichos Certificados Bursátiles sean adquiridos por un tercero, el monto pagado por dichos valores deberá considerarse como un costo de adquisición y dicho monto únicamente podrá incrementarse o reducirse, según sea aplicable, por la diferencia que resulte del balance en la fecha de venta y en la fecha de adquisición de la cuenta de ingreso y de la CUFIN mencionada anteriormente.

No obstante lo anterior, las disposiciones fiscales aplicables no establecen claramente si el ingreso que se genere para un residente extranjero por la enajenación de Certificados Bursátiles deberá estar sujeto a impuestos y retenciones en México, por lo que se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean residentes en el extranjero que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos fiscales respecto de la venta de los Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

6. Ingresos por servicios independientes cobrados a Sociedades Promovidas

(i) ISR

Los ingresos que llegara a obtener el Fideicomiso por la prestación de servicios independientes a favor de las Sociedades Promovidas se encuentran sujetos al pago del impuesto sobre la renta.

El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles cuando entregue ingresos por prestación de servicios a personas físicas residentes en México, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de 10% por dichos ingresos.

(ii) IVA

Los ingresos por prestación de servicios independientes que en su caso llegue a obtener el Fideicomiso serán objeto de IVA.

7. **Otros impuestos**

(i) Impuesto sobre herencias y donaciones

Los residentes en México y en el extranjero no serán, por lo general, responsables de impuestos mexicanos al patrimonio, a la herencia o a otros impuestos similares respecto de su tenencia de Certificados Bursátiles, al momento de su muerte o por donaciones realizadas por ellos.

Sin embargo, un residente en México o en el extranjero que reciba Certificados Bursátiles por medio de una transferencia gratuita podrá estar sujeto a impuestos mexicanos.

(ii) Impuestos sobre emisiones y transferencias

Actualmente no existe un impuesto al registro de emisiones o impuestos similares pagaderos por un residente en México o un residente en el extranjero respecto de los Certificados Bursátiles.

II.2. DESTINO DE LOS FONDOS

En la Fecha de Emisión, el Fiduciario recibirá en la Cuenta General, el Monto de la Emisión Inicial, el cual será utilizado para realizar los siguientes pagos:

- (i) Reserva para Gastos. El Fiduciario deberá fondear la Reserva de Asesoría y la Reserva para Gastos, cuyos montos ascienden a \$14,000,000.00 (catorce millones de pesos 00/100). Asimismo, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantendrá en depósito en la Cuenta de Reserva para Gastos, la Reserva para Gastos y la Reserva de Asesoría.

- (i) Gastos de Emisión y Colocación. El Fiduciario deberá retener y transferir a la Sociedad Controladora para que ésta realice los pagos correspondientes a los Gastos Relacionados con la Oferta, los cuales se describen en el apartado “II. La Oferta - II.4. Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto.

II.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempló la participación de Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como Intermediario Colocador, quien ofreció los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe en el contrato de colocación suscrito respecto de la presente emisión. El Intermediario Colocador no celebró contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa.

Excepto por la Emisión Inicial, a esta fecha ni el Intermediario Colocador ni sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Fideicomitente o el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, por lo que el Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Fideicomitente o el Fiduciario respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados.

El Intermediario Colocador (i) colocó los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión Inicial y (ii) realizará la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión, en el Contrato de Colocación y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

En cuanto a su distribución, a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles contaron con un plan de distribución, el cual tuvo como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializada de fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Al tratarse de una oferta pública restringida el Intermediario Colocador únicamente colocó los Certificados Bursátiles entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales y verificó que únicamente participaron en dicha oferta pública de los Certificados Bursátiles inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales, de conformidad con el Artículo 2 inciso (k) de la Circular Única y en el presente Prospecto. Dichos inversionistas participaron en la oferta pública restringida en igualdad de términos y condiciones.

Los principales accionistas, directivos y miembros del consejo de administración del Fiduciario, del Fideicomitente y "Partes Relacionadas" con los mismos no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la Emisión Inicial. El Intermediario Colocador no colocó Certificados Bursátiles entre Partes Relacionadas.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario y el Administrador, junto con el Intermediario Colocador, realizaron varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactaron vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes para recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informó a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública a

través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) un día de anticipación al día en que se cerró el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro fue el 5 de mayo de 2017.

Para la asignación de los Certificados, no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Intermediario Colocador.

Con fecha 5 de mayo de 2017 se publicó a través del EMISNET de la BMV el aviso de colocación que incluyó el monto efectivamente colocado de Certificados Bursátiles.

Existe la posibilidad de que el Intermediario Colocador mantenga y siga manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario, a quien puede prestar diversos servicios periódicamente 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). A la fecha del presente Prospecto, el Intermediario Colocador no mantiene relaciones de negocios con el Administrador; sin embargo, en un futuro podría mantenerlas derivado de la prestación de diversos servicios a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario ni con el Administrador respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Ni el Fideicomitente, ni el Administrador ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta de la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, de aquella que ha sido presentada a la CNBV o de la que ha sido presentada en los términos del Apartado "1. Información General - I.4. Documentos de Carácter Público" del presente Prospecto.

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ha colocado 5,400,000 títulos que representan el 100% de la Emisión Inicial.

II.4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El total de los Gastos de Emisión y Colocación es de \$49,054,022.68 (cuarenta y nueve millones cincuenta y cuatro mil veintidós Pesos 68/100 M.N.) de dichos gastos. Una vez cubierto el porcentaje de los Gastos de Emisión y Colocación correspondiente, los Recursos Netos de la Oferta Pública que se obtuvieron de la oferta pública de los Certificados Bursátiles ascendieron a \$490,945,977.32 (cuatrocientos noventa millones novecientos cuarenta y cinco mil novecientos setenta y siete Pesos 32/100 M.N.)

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

Concepto	MONTO (MXN)	IVA (MXN)	TOTAL (MXN)
Estudio y Trámite ante CNBV	\$20,244.00	N/A	\$20,244.00
Estudio y Trámite ante BMV	\$16,991.09	\$2,718.57	\$19,709.66
Derechos de Inscripción en el RNV	\$378,000.00	N/A	\$378,000.00
Listado en BMV	\$132,098.15	\$21,135.70	\$153,233.85
Asesores Legales de la Operación	\$4,897,715.00	\$783,634.40	\$5,681,349.40
Asesores Fiscales de la Operación	\$1,262,300.00	\$201,968.00	\$1,464,268.00
Honorarios del Representante Común	\$370,532.55	\$59,285.21	\$429,817.76
Honorarios del Fiduciario	\$550,000.00	\$88,000.00	\$638,000.00
Comisión por Estructuración	\$16,875,000.00	\$2,700,000.00	\$19,575,000.00
Comisión por Colocación	\$16,875,000.00	\$2,700,000.00	\$19,575,000.00
Asesores Legales de los Inversionistas	\$420,000.00	\$67,200.00	\$487,200.00
Auditoría (Reporte de Aseveraciones)	\$395,000.00	\$63,200.00	\$458,200.00
Honorarios y Otros Gastos	\$150,000.00	\$24,000.00	\$174,000.00
Total	\$42,342,880.79	\$6,711,141.89	\$49,054,022.68

- 1) Los Gastos de Emisión y Colocación son estimados y están sujetos a cambios.

II.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que actúe como Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la Circular Única, incluyendo, pero sin limitarse a aquellos incluidos en el artículo 68 de la LMV y el artículo 68 de la Circular Única, así como en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) verificar, en la medida de lo posible y en el ámbito de sus facultades, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y, del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que se inicie cualquier acción en contra del Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso);

(v) notificar a los Tenedores cualquier incumplimiento del Fiduciario y/o del Administrador a sus obligaciones conforme a los Documentos de la Emisión, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Cláusula 24.4 del Contrato de Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley aplicable o los términos del Título y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

(vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;

(viii) firmar en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos a ser celebrados con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera;

(ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) solicitar del Fiduciario, al Fideicomitente y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso, estando el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador obligados a proporcionar la misma de forma oportuna, en el entendido que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión;

(xiii) proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la ley aplicable), y para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;

(xiv) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la ley aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás partes de los documentos de la emisión referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan una relación directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles) así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos

referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guarda la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 24.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 24.4 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información en los plazos que éste último razonablemente lo requiera.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estime conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la notificación podrá darse con 2 Días Hábles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión anteriormente referidos, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, la Asamblea de Tenedores lo solicite, o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la ley aplicable. En dicho caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto, y en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la ley aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de la Sociedad Controladora, ni de los Vehículos de Inversión, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión, de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Valuador Inmobiliario, del Auditor Externo, o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento

de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de la Sociedad Controladora, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la asamblea respectiva y el representante sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

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

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los Certificados Bursátiles.

El Representante Común tiene derecho al cobro de las cantidades indicadas en el Anexo "F", del Contrato de Fideicomiso por concepto de honorarios (incluyendo el IVA) por el desempeño de su cargo en este Fideicomiso, mismos que serán cubiertos con cargo a la Reserva para Gastos.

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

Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador:	Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I., de C.V., a través de Antonio Ruiz Galindo Terrazas.
Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a través de Ricardo Calderón Arroyo y Luis Fernando Turcott.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de Elena Rodríguez Moreno y Claudia Alicia García Ramírez.
Intermediario Colocador	Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, a través de Enrique Pani Bano.
Asesor Legal Externo	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., a través de Carlos Aiza H y Mercedes Haddad A.
Auditor Externo	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., a través de Carlos Mariano Pantoja Flores.
Asesor Fiscal Externo	Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia., S.C., a través de Alfredo Sánchez Torrado.
Agente Estructurador	414 Estructuración, S.A. de C.V., a través de José Miguel Díaz Goñi.

La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas o Tenedores por parte de Grupo Desarrollador IGS será Bárbara Ochoa Woodworth, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 600 PB 31.D, Col. Santa Fe Peña Blanca, 01210 Ciudad de México, teléfono (55) 3098 9061 y correo electrónico bochoa@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

1. Descripción General

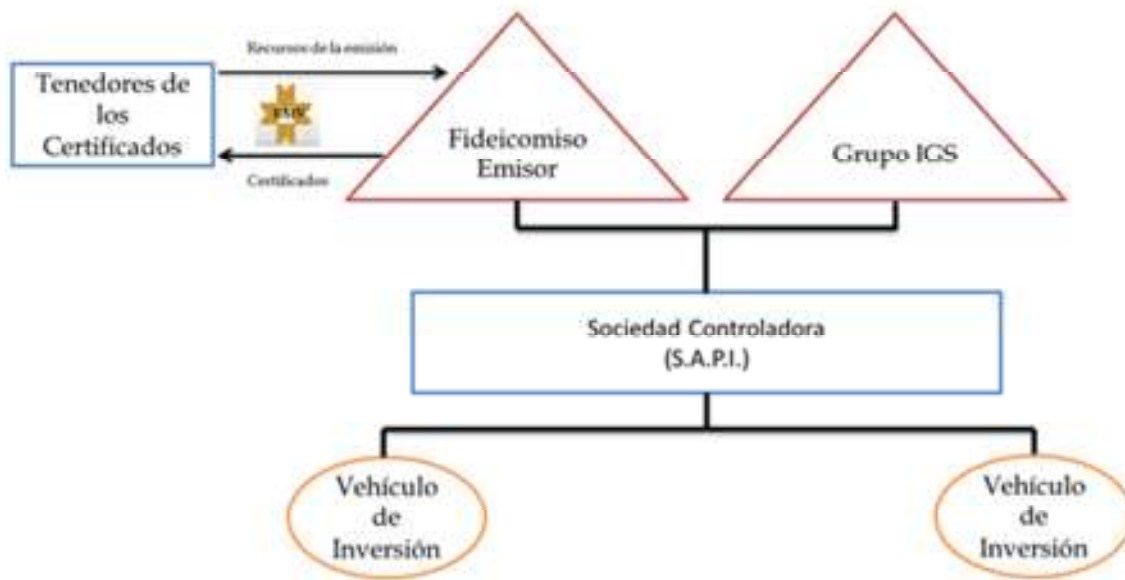
El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de Certificados Bursátiles fiduciarios bajo el mecanismo de llamadas de capital, el cual realizará Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México; distribuirá y administrará el Patrimonio del Fideicomiso; realizará Distribuciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y realizará todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, que el Administrador determine que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. Los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso o cuyas acciones o partes sociales adquiera el Fideicomiso, deberán ser sociedades residentes en México para efectos fiscales, no listadas en la BMV al momento de la inversión, y sus acciones no se deberán enajenar antes de un periodo 2 (dos) años

El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión como parte de la Emisión Inicial por un monto equivalente al Monto de la Emisión Inicial. El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles adicionales en las fechas en que se lleven a cabo Emisiones Adicionales conforme a las Llamadas de Capital. El monto máximo de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales será el Monto Máximo de la Emisión. El Monto de la Emisión Inicial representa el 20% del Monto Máximo de la Emisión.

El Fideicomiso destinará los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional para (a) constituir, suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y/o (b) otorgar crédito a la Sociedad Controladora, celebrar a través de operaciones de crédito, préstamo o mutuo con o sin garantía, en ambos casos a efecto que la Sociedad Controladora realice, a través de los Vehículos de Inversión, Inversiones, destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en proyectos consistentes en (y) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda; y (z) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y de tierra para vivienda.

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a su Compromiso, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones que se establece en este Prospecto, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones. Adicionalmente, no existe obligación alguna por parte de los Tenedores de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

A continuación se presenta un esquema que ilustra le estructura del Fideicomiso:



Para mayor detalle acerca de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación - 2.2. Contratos y Acuerdos - 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” en el presente Prospecto.

Ausencia de Dictamen de los Certificados Bursátiles

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

Compromiso del Administrador

El Administrador acuerda mantener, directamente o a través de cualquiera de sus subsidiarias, de Grupo Desarrollador IGS, o de cualquiera de las subsidiarias de Grupo Desarrollador IGS, una co-inversión con el Fideicomiso en cada Inversión por una cantidad equivalente al 5% del valor total de cada Inversión, salvo que (i) el Comité Técnico (como Asunto Reservado) apruebe para una Inversión en específico que el Administrador invierta con el Fideicomiso en un porcentaje distinto, o (ii) el Administrador o Grupo Desarrollador IGS estuvieren legalmente impedidos conforme a la regulación aplicable de continuar llevando a cabo co-inversiones en dicho porcentaje con el Fideicomiso (el “Compromiso del Administrador”). Las Inversiones en las que participe el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus subsidiarias, de Grupo Desarrollador IGS, o de cualquiera de las subsidiarias de Grupo Desarrollador IGS, mediante la aportación del Compromiso del Administrador, se realizarán en términos y condiciones sustancialmente similares al Fideicomiso, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Compromiso del Administrador se invertirá, a prorrata con el Fideicomiso y no tendrá un tratamiento preferente respecto de la inversión del Fideicomiso.

El Administrador participará, a través de la Sociedad Controladora, en las Inversiones, mediante (i) su participación en el capital de la Sociedad Controladora o directamente en el capital social

del Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso, o (ii) a través de financiamientos al Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso.

El Administrador estará obligado a invertir, conforme a su Compromiso del Administrador, en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso.

El Administrador y el Fideicomiso compartirán de manera proporcional, cualesquiera pérdidas, quitas o descuentos, en su caso, que resulten de las Inversiones.

El Fiduciario y el Administrador convienen que estructurarán cada Inversión de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Administrador. En la medida que la estructura de cualquier Inversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Administrador, las partes buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido que, de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Administrador podrán estructurar su participación en cualquier Inversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la Inversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

Plazo de Vigencia de la Emisión

3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

Inversiones

Para mayor detalle acerca de las Inversiones del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso –Inversiones” en el presente Prospecto.

Periodo de Inversión

Para mayor detalle acerca del Periodo de Inversión, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Periodo de Inversión” en el presente Prospecto.

Exclusividad

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de exclusividad, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Exclusividad” en el presente Prospecto.

Comisión por Administración

Como contraprestación por los servicios prestados, y con el objeto de que la compensación del Administrador cuide en todo momento los intereses de los Tenedores, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente (i) durante el Periodo de Inversión al (y) 1.5% sobre el Monto

Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, 1.5% sobre el Monto Neto Invertido, más el IVA correspondiente; en el entendido que la contraprestación mínima será equivalente al 0.5% del Monto Total de la Emisión más el IVA correspondiente.

A continuación se presenta un ejemplo numérico de la Comisión por Administración:

Ejemplo de Comisión de Administración

Montos en Mxn Millones

Comisión en Periodo de Inversión	1.50%
Comisión en Periodo de Desinversión	1.50%

Monto Total de la Emisión	2,700	Mxn millones
---------------------------	-------	--------------

1a Inversión en Empresas Promovidas	540
2a Inversión en Empresas Promovidas	540
3a Inversión en Empresas Promovidas	540
4a Inversión en Empresas Promovidas	540
5a Inversión en Empresas Promovidas	540
Monto de Inversión	2,700

	<< Periodo de Inversión					Perdiado de Desinversión >>				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Desinversión total de la 1a Inversion en Empresas Promovidas (enero año 6)						540				
Desinversión total de la 2a Inversion en Empresas Promovidas (enero año 7)							540			
Desinversión total de la 3a Inversion en Empresas Promovidas (enero año 8)								540		
Desinversión total de la 4a Inversion en Empresas Promovidas (enero año 9)									540	
Desinversión total de la 5a Inversion en Empresas Promovidas (enero año 10)										540
Base de cálculo (Año 1)	2,700									
Base de cálculo (Año 2)		2,700								
Base de cálculo (Año 3)			2,700							
Base de cálculo (Año 4)				2,700						
Base de cálculo (Año 5)					2,700					
Base de cálculo (Año 6)						2,160				
Base de cálculo (Año 7)							1,620			
Base de cálculo (Año 8)								1,080		
Base de cálculo (Año 9)									540	
Base de cálculo (Año 10)										-
Comisión de Administración (Año 1)	41									
Comisión de Administración (Año 2)		41								
Comisión de Administración (Año 3)			41							
Comisión de Administración (Año 4)				41						
Comisión de Administración (Año 5)					41					
Comisión de Administración (Año 6)						32				
Comisión de Administración (Año 7)							24			
Comisión de Administración (Año 8)								16		
Comisión de Administración (Año 9)									8	
Comisión de Administración (Año 10)										-

Para mayor detalle acerca de la Comisión por Administración del Administrador, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Comisión Anual del Administrador” en el presente Prospecto.

Gastos de Emisión y Colocación

Para mayor detalle acerca de los gastos de la Emisión, ver “II. La Oferta – II.4. Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto.

Gastos de Mantenimiento

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de los Gastos de Mantenimiento, ver “I. Información General - I.1. Glosario de Términos y Definiciones - “Gastos de Mantenimiento”

Distribuciones del Fideicomiso

A continuación se presenta un numérico hipotético de las distribuciones a Tenedores de acuerdo a la cascada de pagos del Fideicomiso:

En adición a los supuestos estipulados a continuación, se asumieron 52 inversiones en el Sector Vivienda (27 iniciales y 25 reinversiones), así como la adquisición de 33 proyectos para el Sector Industrial

Supuestos										
Monto de la Emisión (Millones de Pesos)	2.700									
Gastos de Emisión (Millones de Pesos)	48									
Monto Invertido (Millones de Pesos)	2.652									
Pago Interés	10%									
Distribución no Preferente	20%									
Distribución Excedente Tenedora	80%									

Distribuciones (Millones de Pesos)										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Monto Efectivamente Invertido en el Periodo	(448)	(618)	(578)	(522)	(448)	(398)	(379)	-	-	-
Desembolsos en el Periodo	15	51	139	420	588	680	678	266	250	3.047
Comisión de Administración y Gastos del Fideicomiso	(91)	(43)	(43)	(43)	(43)	(34)	(31)	(31)	(31)	-
<i>(i) Retorno de Capital y Gastos: Primero, 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que la suma de la totalidad de los Flujos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Inversiones</i>										
Retorno de Capital y Gastos	14.8	60.6	158.8	428.0	587.9	679.9	674.4	266.3	253.2	75.9
<i>(ii) Retorno Preferente: Segundo, 100% (cien por ciento) del remanente después de pagado el Retorno de Capital a los Tenedores, hasta que las distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes a un rendimiento anual compuesto del 10% (diez por ciento) en Pesos sobre el resultado de restar a (a) el Monto Depositado en la Cuenta de Inversiones a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, creditándose las cantidades antes que de este a partir de las Fechas de Depósito correspondientes; (b) los Flujos que hayan sido pagados con anterioridad a los Tenedores, consultando la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente;</i>										
Retorno Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,381
<i>(iii) Alzancas: Tercero, 80% (ochenta por ciento) de los Flujos al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquier Aliada del Fideicomisario en Segundo Lugar, según éste le instruya por escrito al Fiduciario) por concepto de Distribución por Desempeño y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a partir de después de pagado el Retorno Preferente, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar concuerden a este inciso (iii) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (x) las cantidades distribuidas a los Tenedores conforme al presente inciso (iii) y el inciso (ii) inmediato anterior, más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador como Fideicomisario en Segundo Lugar (o la entidad que el Administrador le haya instruido por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso (iii); y</i>										
Distribuciones a los Tenedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93
Distribuciones al Administrador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371
<i>(iv) Según 85/20: Posteriormente, cualquier otro flujo neto de Efectivo Distributable remanente: (a) 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y (b) 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquier Aliada del Fideicomisario en Segundo Lugar según éste le instruya por escrito al Fiduciario), por concepto de Distribución por Desempeño, por el resto de la vigencia del Fideicomiso.</i>										
Distribuciones a los Tenedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	892
Distribuciones al Administrador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	223

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso, ver ““III. Estructura de la Operación - 2.2. Contratos y Acuerdos - 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Pago de Distribuciones del Fideicomiso” en el presente Prospecto.

Cuentas del Fideicomiso

Para mayor detalle acerca de las Cuentas del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Cuentas del Fideicomiso y Destino de los Recursos”* en el presente Prospecto.

Inversiones Permitidas

Para mayor detalle acerca de las Inversiones Permitidas del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Régimen de Inversión”* en el presente Prospecto.

Órganos de Gobierno

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

Para mayor detalle acerca del gobierno corporativo del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Asamblea de Tenedores; Comité Técnico; y Comité de Inversiones”* en el presente Prospecto.

Terminación del Fideicomiso

Para mayor detalle acerca de la Terminación del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Terminación”* en el presente Prospecto.

Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, ver *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Periodo de Desinversión”* en el presente Prospecto.

Remoción y Sustitución del Administrador

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de Remoción y Sustitución del Administrador, ver *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.2 Extracto del Contrato de Administración”* en el presente Prospecto.

Título de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles de la presente Emisión y los Certificados Bursátiles adicionales conforme a las Llamadas de Capital que se hagan, se documentarán en un título global.

Criterios de Inversión

Salvo que el Comité Técnico apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deberán cumplir con los Criterios de Inversión descritos en *“III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1*

Resumen del Contrato de Fideicomiso - Criterios de Inversión y Restricciones” en el presente Prospecto.

Mecanismo de las Llamadas de Capital

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión hacer Llamadas de Capital para llevar a cabo Inversiones y para los demás fines que el Administrador determine; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, (iv) pagar la Comisión Anual del Administrador, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos. Para mayor detalle respecto al mecanismo de las Llamadas de Capital, ver *“III. Estructura de la Operación - 2.2. Contratos y Acuerdos - 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Llamadas de Capital”* en el presente Prospecto.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional.

Ejemplo Numérico de Dilución Punitiva

Monto Maximo de la Emisión	2,700,000,000
Número de Llamados de Capital	4
Número de Inversionistas	4
Compromiso por Inversionista	25%

Emisión					
Número del Llamado de Capital	Emisión Inicial	1	2	3	4
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	20%	20%	20%	20%	20%
Monto de la Emisión Correspondiente	\$ 540,000,000	\$ 540,000,000	\$ 540,000,000	\$ 540,000,000	\$ 540,000,000
Precio del Certificado	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 25.00	\$ 12.50	\$ 6.25
Certificados Correspondientes a la Emisión	5,400,000	10,800,000	21,600,000	43,200,000	86,400,000
Certificados Totales	5,400,000	16,200,000	37,800,000	81,000,000	167,400,000
Compromiso	1.00	2.00	1.33	1.14	1.07
Inversionista 1					
Participación	Si	Si	Si	Si	Si
Participación (%)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Participación (#)	1,350,000	2,700,000	5,400,000	10,800,000	21,600,000
Participación (\$)	135,000,000	135,000,000	135,000,000	135,000,000	135,000,000
Inversión					
Monto Invertido en la emisión	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000
Monto Invertido total	\$ 135,000,000	\$ 270,000,000	\$ 405,000,000	\$ 540,000,000	\$ 675,000,000
Monto Invertido (%)	25.00%	28.57%	29.03%	31.58%	32.33%
Distribuciones					
Certificados adquiridos en la emisión	1,350,000	2,700,000	5,400,000	10,800,000	21,600,000
Certificados adquiridos totales	1,350,000	4,050,000	9,450,000	20,250,000	41,850,000
Participación en las distribuciones	25.00%	30.00%	30.00%	35.71%	35.71%
Inversionista 2					
Participación	Si	Si	Si	No	Si
Participación (%)	25.00%	25.00%	25.00%	0.00%	11.67%
Participación (#)	1,350,000	2,700,000	5,400,000	-	10,080,000
Participación (\$)	135,000,000	135,000,000	135,000,000	-	63,000,000
Inversión					
Monto Invertido en la emisión	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ -	\$ 63,000,000
Monto invertido total	\$ 135,000,000	\$ 270,000,000	\$ 405,000,000	\$ 405,000,000	\$ 468,000,000
Monto Invertido (%)	25.00%	28.57%	29.03%	23.68%	22.41%
Distribuciones					
Certificados adquiridos en la emisión	1,350,000	2,700,000	5,400,000	-	10,080,000
Certificados adquiridos totales	1,350,000	4,050,000	9,450,000	9,450,000	19,530,000
Participación en las distribuciones	25.00%	30.00%	30.00%	16.67%	16.67%
Inversionista 3					
Participación	Si	No	Si	Si	Si
Participación (%)	25.00%	0.00%	8.33%	8.33%	8.33%
Participación (#)	1,350,000	-	1,800,000	3,600,000	7,200,000
Participación (\$)	135,000,000	-	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Inversión					
Monto Invertido en la emisión	\$ 135,000,000	\$ -	\$ 45,000,000	\$ 45,000,000	\$ 45,000,000
Monto invertido total	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 180,000,000	\$ 225,000,000	\$ 270,000,000
Monto Invertido (%)	25.00%	14.29%	12.90%	13.16%	12.93%
Distribuciones					
Certificados adquiridos en la emisión	1,350,000	-	1,800,000	3,600,000	7,200,000
Certificados adquiridos totales	1,350,000	1,350,000	3,150,000	6,750,000	13,950,000
Participación en las distribuciones	25.00%	10.00%	10.00%	11.90%	11.90%
Inversionista 4					
Participación	Si	Si	Si	Si	Si
Participación (%)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Participación (#)	1,350,000	2,700,000	5,400,000	10,800,000	21,600,000
Participación (\$)	135,000,000	135,000,000	135,000,000	135,000,000	135,000,000
Inversión					
Monto Invertido en la emisión	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000
Monto invertido total	\$ 135,000,000	\$ 270,000,000	\$ 405,000,000	\$ 540,000,000	\$ 675,000,000
Monto Invertido (%)	25.00%	28.57%	29.03%	31.58%	32.33%
Distribuciones					
Certificados adquiridos en la emisión	1,350,000	2,700,000	5,400,000	10,800,000	21,600,000
Certificados adquiridos totales	1,350,000	4,050,000	9,450,000	20,250,000	41,850,000
Participación en las distribuciones	25.0%	30.0%	30.0%	35.7%	35.7%
Inversión Total					
	540,000,000	945,000,000	1,395,000,000	1,710,000,000	2,088,000,000
Certificados adquiridos Total					
	5,400,000	13,500,000	31,500,000	56,700,000	117,180,000

Para mayor detalle respecto a la dilución punitiva, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Llamadas de Capital” en el presente Prospecto.

2 Patrimonio del Fideicomiso.

2.1 Descripción del Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso estará integrado por (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto Total de la Emisión, es decir, el monto de la Emisión Inicial y cualquier monto que resulte de las Emisiones Adicionales; (c) las Acciones de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (d) las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (e) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (f) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, directa o indirectamente, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (g) las Inversiones Permitidas, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas Inversiones Permitidas, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (h) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá invertir en títulos representativos del capital social emitidos por sociedades residentes en México para efectos fiscales, y que no se encuentren listadas en bolsa al momento de la inversión (las “Sociedades Promovidas”). Asimismo, las inversiones efectuadas por el Fideicomiso deberán llevarse a cabo conforme a los Criterios de Inversión y Régimen de Inversión del mismo.

Para mayor detalle respecto a los Criterios de Inversión del Fideicomiso, ver “III. Estructura de la Operación – 2.2. Contratos y Acuerdos – 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Criterios de Inversión y Restricciones” del presente Prospecto.

2.2 Contratos y Acuerdos.

2.2.1 Contrato de Fideicomiso

2.2.1.1 Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario

Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente constituye un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles, para la realización de los Fines del Fideicomiso y designa al Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario acepta el cargo de fiduciario del Fideicomiso y protesta su fiel desempeño.

2.2.1.2 Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de los bienes descritos en la definición de Patrimonio del Fideicomiso incluida en la portada de este Prospecto.

2.2.1.3 Partes del Fideicomiso. Son Partes en el Contrato de Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomisario en	Grupo IGS o sus causahabientes o cesionarios autorizados.

Segundo Lugar:

Administrador:	Grupo IGS o quien lo sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados cuando obren en su conjunto por el Representante Común.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero, o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

2.2.1.4 Fines del Fideicomiso. El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital, (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional para (a) constituir, suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y/o (b) otorgar crédito a la Sociedad Controladora, celebrar operaciones de crédito, préstamo o mutuo con o sin garantía, en ambos casos a efecto que el Fideicomiso, por conducto de la Sociedad Controladora realice, a través de los Vehículos de Inversión, Inversiones, destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en proyectos consistentes en (y) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda; y (z) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y de tierra para vivienda (los "Proyectos") en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) distribuir el producto de las Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruyan al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iv) anteriores (los "Fines del Fideicomiso"). En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que a la firma del Contrato de Fideicomiso y en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del mismo;

(b) realizar la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles, llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales y realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(c) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV;

(d) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, celebrar los documentos y tomar las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida y colocación de los Certificados Bursátiles, así como solicitar y obtener de la

CNBV, BMV, Indeval y de cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para realizar la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles, incluyendo el listado de los mismos conforme a la Emisión Inicial y a cualquier Emisión Adicional;

(e) suscribir el Acta de Emisión y el Título (y en caso de ser necesario sustituirlo) y depositar dicho Título en Indeval;

(f) incrementar el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante la CNBV;

(g) celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador en los términos del documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "A", y cumplir con sus obligaciones al amparo de dicho Contrato de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme al mismo;

(h) abrir, administrar y mantener las Cuentas del Fideicomiso en Banco Invex, S.A. o en cualquier Institución de Crédito, según lo determine el Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; invertir los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; y aplicar y disponer de los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo llevar a cabo Inversiones por conducto de la Sociedad Controladora, pagar Gastos del Fideicomiso y hacer Distribuciones del Fideicomiso en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(i) constituir la Sociedad Controladora con Grupo IGS, 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, así como realizar las Inversiones, incluyendo la constitución de Vehículos de Inversión; tener la titularidad de, suscribir o adquirir acciones, acciones preferentes, partes sociales o derechos fideicomisarios de cualquier Vehículo de Inversión a través de la Sociedad Controladora; y otorgar créditos o financiamientos a la Sociedad Controladora y/o cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador, previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable;

(j) ejercer los derechos corporativos y patrimoniales que sean consecuencia de la titularidad que tenga sobre Acciones de la Sociedad Controladora, dentro de los cuales se incluyen la suscripción y pago de Acciones Adicionales de la Sociedad Controladora y el derecho a cobrar Distribuciones de la Sociedad Controladora, así como cumplir con las obligaciones que le correspondan como accionista de la Sociedad Controladora, de conformidad con lo establecido en la Cláusula XIII del Contrato de Fideicomiso;

(k) adquirir, mantener, administrar, transmitir, endosar, votar y ser titular de Acciones de la Sociedad Controladora, así como celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin;

(l) celebrar cualesquier contratos, convenios o instrumentos mediante los cuales se documenten Aportaciones del Fideicomiso, y ejercer los derechos derivados de dichas Aportaciones del Fideicomiso;

(m) llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso;

(n) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones Adicionales;

(o) en cumplimiento a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador y/o cualquier otra Parte que se encuentre facultada para ello, ejercer, o permitir el ejercicio de, los derechos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso, y realizar todos los actos necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;

(p) el cumplimiento por parte del Fiduciario de todos los deberes y obligaciones especificados o establecidos a su cargo en el Contrato de Fideicomiso, en cada uno de los Documentos de la Emisión y en la legislación aplicable, en los términos que ahí se señalen;

(q) celebrar el Contrato de Administración en los términos del documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "B", para contratar a Grupo IGS como Administrador; y en caso que Grupo IGS sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Administración, celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto designado por la Asamblea de Tenedores;

(r) celebrar contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso o relacionados con la realización de Inversiones, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que de ahí se deriven, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o de cualquier otra Parte que se encuentre facultada para instruirlo conforme al Contrato de Fideicomiso;

(s) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, y en los términos establecidos en dichas instrucciones, celebrar con el Representante Común un contrato de prestación de servicios;

(t) contratar y remover al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Comité Técnico como Asunto Reservado;

(u) contratar y remover al Auditor Externo, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Comité Técnico como Asunto Reservado;

(v) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y Fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador o de cualquier otra Parte que esté facultada a instruirlo para tales efectos conforme al Contrato de Fideicomiso;

(w) contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico como Asunto Reservado y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(x) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para

realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por el Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso;

(y) pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, las Distribuciones del Fideicomiso y el pago de cantidades debidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con los Certificados Bursátiles y el pago de los Gastos del Fideicomiso y la Comisión Anual del Administrador;

(z) preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y cualquier otra ley o normatividad aplicable (incluyendo, sin limitación, las obligaciones de revelación de información), así como toda la información que sea requerida de tiempo en tiempo de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fiduciario sea parte;

(aa) llevar a cabo las Distribuciones del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso;

(bb) conforme a las instrucciones del Administrador, y con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según corresponda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

(cc) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar los contratos de prestación de servicios con el Administrador y/o Partes Relacionadas del Administrador, a los que se refiere la Cláusula 19.5 del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

(dd) otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, según corresponda, en el entendido de que en ningún caso se podrán otorgar poderes para actos de dominio;

(ee) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y el Efectivo Distribuible haya sido pagado en su totalidad, distribuir los activos y derechos que a ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(ff) en la Fecha de Emisión o tan pronto como sea posible, aportar a la Sociedad Controladora los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Emisión y Colocación de la Emisión Inicial, (o reembolsar al Fideicomitente, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de

dichos gastos pagados por el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales deberán incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; e (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago o reembolso alguno dentro de los Gastos de Emisión y Colocación hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, y la factura o comprobante de pago respectivo sea entregado;

(gg) incurrir en deuda, constituir gravámenes y otorgar garantías reales de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso;

(hh) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, otorgar en favor de Fernando Juárez Medina, Patricia Mancilla López y Nallely Rojas Ramírez, Luis Alberto García Rosas un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; así como revocar los poderes otorgados a los que se refiere el presente párrafo, cuando sea instruido por el Administrador para tales efectos; y

(ii) en general, realizar cualquier otro acto, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, recomendables o convenientes para el mejor cumplimiento de los Fines Fideicomiso, según le instruya el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según sea aplicable.

En lo no previsto por el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo y/o suscribirá todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico o en su caso, de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Las partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la regulación aplicable. Asimismo, las Partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Fideicomitente, el Representante Común o el Administrador, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.5 Emisión Inicial. De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, según lo instruya el Administrador con la previa autorización del Comité Técnico, el Fiduciario emitirá los Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión (la "Emisión Inicial"), de conformidad con lo siguiente:

(a) los Certificados Bursátiles serán inscritos en el RNV y listados en la BMV; en el entendido, que los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión Inicial serán ofrecidos públicamente y colocados en México en la Fecha de Emisión; y

(b) Los recursos obtenidos de la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles serán igual al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, y se depositarán en la Cuenta General.

2.2.1.6 Emisiones Adicionales de Certificados Bursátiles. De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital realizando emisiones adicionales (cada una, una "Emisión Adicional" y conjuntamente con la Emisión Inicial, la "Emisión") de Certificados Bursátiles de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, sin que sea necesario consentimiento alguno de la Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión, de acuerdo con lo siguiente:

(a) el Título (según dicho término se define más adelante) será sustituido en cada fecha que se lleve a cabo una Emisión Adicional por un nuevo Título que represente todos los Certificados Bursátiles en circulación hasta e incluyendo dicha fecha;

(b) el Fiduciario llevará a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles de cada Emisión Adicional, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular Única;

(c) las Emisiones Adicionales en conjunto con la Emisión Inicial serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión.

2.2.1.7 Títulos de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un título global que ampare todos los Certificados Bursátiles emitidos (el "Título") conforme al formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "C", el cual estará regido bajo las leyes de México. Cada Título será emitido por el Fiduciario, depositado en Indeval y deberá cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable.

2.2.1.8 Características de los Certificados Bursátiles. Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el Título respectivo. Los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión Inicial o de cualquier Emisión Adicional se considerarán parte de la misma Emisión por lo que deberán contener los mismos términos y condiciones, excepto por el precio al cual pueden ser emitidos, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores, y tendrán las siguientes características:

(a) Autorizaciones. Antes de que los Certificados Bursátiles sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones gubernamentales necesarias, así como la autorización de la BMV;

(b) Derechos. 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.

(c) Fuente de Distribuciones y de Pagos; Ausencia de Recurso. Las Distribuciones del Fideicomiso y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles se realizarán exclusivamente con 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 los Gastos del Fideicomiso, la Comisión Anual del Administrador, y el pago de otros honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. 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 Agente Estructurador, del Intermediario Colocador o cualesquiera de sus Partes Relacionadas, de realizar dichos pagos y Distribuciones del Fideicomiso con patrimonio propio.

(d) Denominación. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

(e) Valor Nominal. Los Certificados Bursátiles no tendrán expresión de valor nominal.

(f) Fecha de Vencimiento. Todos los Certificados Bursátiles vencerán en la Fecha de Vencimiento.

(g) Terminación Anticipada. En caso de que ocurra un Evento de Sustitución, la Asamblea de Tenedores podrá resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en términos de lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

(h) Lugar y Forma de Pago. Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, contra entrega de las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval o contra la entrega del Título cuando se trate de la última Distribución realizada de conformidad con lo previsto en el Título.

(i) Garantía. Los Certificados Bursátiles no contarán con garantía alguna, por lo que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Queda expresamente convenido y entendido por las Partes que ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni el Fideicomitente en ningún caso tendrán responsabilidad de pago alguna respecto del pago de los Certificados Bursátiles con cargo a su patrimonio propio, liberándoseles en este acto de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador en ningún caso garantizarán rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles.

2.2.1.9 Aceptación de Riesgos. Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados Bursátiles, ya sea en la Emisión Inicial, en cualquier Emisión Adicional o en el mercado secundario, estará de acuerdo, aceptará y deberá conocer los riesgos asociados a los Certificados Bursátiles.

2.2.1.10 Autorización de los Tenedores. Los Tenedores, por el solo hecho de adquirir Certificados Bursátiles, (i) se adherirán a y estarán sujetos a los términos del Contrato de

Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 24.9 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizar e instruir de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuáles detentan sus respectivos Certificados Bursátiles, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las transacciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores por el solo hecho de adquirir Certificados Bursátiles, autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario y al Administrador, para que entreguen a cualquier autoridad gubernamental competente, cualquier información que pueda ser requerida conforme a la legislación aplicable.

2.2.1.11 Colocación. Con el fin de llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con el Intermediario Colocador (el "Contrato de Colocación"), en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador

2.2.1.12 Llamadas de Capital. Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, previa instrucción por escrito del Administrador enviada con al menos 1 Día Hábil de anticipación al inicio de la Llamada de Capital, con copia al Representante Común, requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, hasta por el Compromiso Restante de los Tenedores, para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, (iii) pagar la Comisión Anual del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (iv) reconstituir la Cuenta de Reserva para Gastos en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados o comprometidos, o bien, en caso de que dichos Recursos Netos de la Emisión Inicial (excluyendo los montos transferidos a la Cuenta de Reserva para Gastos y la Reserva de Asesoría) no vayan a ser suficientes para hacer frente a cualquier pago permitido por el Fideicomiso. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y una actualización del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV para reflejar todos los Certificados Bursátiles en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, (b) realizar el canje del Título depositado en Indeval, por un nuevo Título que documente todos los Certificados Bursátiles en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional; y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado del Monto de la

Emisión Inicial y de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores publicada en Emisnet (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a Indeval y al Representante Común) con al menos 16 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente; y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital será publicada en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles, por el Fiduciario, a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:

(i) el número de Llamada de Capital;

(ii) la fecha de inicio de la Llamada de Capital, la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados Bursátiles que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la "Fecha Límite de Suscripción"), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados Bursátiles correspondientes por parte de los Tenedores;

(iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(iv) el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional;

(v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva;

(vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital; y

(vii) un estimado de los Gastos de Emisión y Colocación asociados con dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro (en el entendido que dicha oferta de suscripción deberá hacerse a Indeval (con copia al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común)), y (ii) deberá pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados Bursátiles en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado Bursátil que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

(d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

(f) Cualquier Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, no hubiese suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Suscripción y que terminará el 5º Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Suscripción (el "Periodo de Cura") mediante: (i) la entrega de una carta de cumplimiento al Fiduciario, con copia al Representante Común, a más tardar el 2º Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura; en el entendido, que dicha carta deberá señalar que dicho Tenedor se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el inciso (ii) siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y (ii) el pago, precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y en adición al precio de los Certificados correspondientes, de una penalidad calculada aplicando al precio de los Certificados Bursátiles correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha Límite de Suscripción, por el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la Fecha Límite de Suscripción original y hasta la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta)). Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta General y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que Indeval no será responsable ni tendrá participación alguna en la determinación o cálculo de las penalidades descritas en el presente párrafo.

(g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (i) siguiente) y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente).

(h) Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado Bursátil y se considerará que cada Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados Bursátiles a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100 (cien).

(i) El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que el número de Certificados Bursátiles que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional, será ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito y pagado en la Fecha de Emisión respectiva, y que dicho ajuste no afectará los cálculos que se establecen en este párrafo, ni en los párrafos (j) y (k) siguientes):

$$X_i = (2^n) (Y_i/100)$$

Donde:

X_i = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Adicional correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva;

Y_i = al monto de la Emisión Adicional correspondiente redondeado a aquel número inmediato inferior que provoque que el resultado de X_i siempre sea un número entero;

n = número de la Llamada de Capital correspondiente.

(j) El precio a pagar por Certificado Bursátiles en cada Emisión Adicional se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(k) El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso por Certificado"), se determinará por el Administrador, utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado.

en el entendido, que el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

(l) De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

(1) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial.

(2) En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

(3) En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

(m) El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Adicional correspondiente por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Adicional correspondiente.

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta General conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

(ñ) Los cálculos descritos en los incisos (i) a (m) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta sección 2.2.1.12, si un Tenedor existente no suscribe y paga en su totalidad los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por

Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

- (a) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;
- (b) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (c) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y
- (d) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y
- (e) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados Bursátiles que tenga un Tenedor.

Lo anterior sin limitar cualquier otro derecho o acción que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable.

(p) Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiriera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversión previsto en el prospecto relativo a los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

(q) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean

propietarios de Certificados Bursátiles, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital que le correspondían conforme a su tenencia. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de una publicación en EMISNET, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.

(r) En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados Bursátiles de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

(1) Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados Bursátiles a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a su juicio, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores, o en el Administrador, (iii) el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso, (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable y (v) el adquirente tiene solvencia moral.

(2) Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable y (iv) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquéllos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que el Comité Técnico en cualquier momento dentro de dicho periodo de 30 días naturales podrá notificar al Tenedor solicitante la ampliación del plazo para emitir su resolución por un periodo adicional de 30 días naturales; en el entendido, además, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término o no notifica la ampliación del plazo, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

(4) Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor transfiera sus Certificados Bursátiles y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor exclusivamente por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles adquiridos en contravención a lo establecido en el presente inciso (r) y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados Bursátiles transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos, derecho corporativo alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores, por lo que no será considerado para integrar el quórum de instalación y votación correspondiente. El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar al Representante Común en cuanto tengan conocimiento de esta circunstancia.

(5) Distribuciones del Fideicomiso. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones del Fideicomiso, ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados Bursátiles, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados Bursátiles, distintos a las disposiciones del presente inciso (r).

(s) Cada Tenedor reconoce, por la sola adquisición de Certificados Bursátiles, que el cumplimiento de sus obligaciones de pago bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título al momento que las mismas sean pagaderas, es un elemento esencial de la emisión, y que cualquier incumplimiento por cualquier Tenedor a dichas obligaciones provocaría un daño a los demás Tenedores, y la cantidad de daños que dicho incumplimiento provocaría sería difícil de calcular. En consecuencia, todos los Tenedores que en cualquier momento y por cualquier motivo incumplan una Llamada de Capital, aceptan y reconocen expresamente las disposiciones contenidas en el inciso (o) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.13 Pago de Distribuciones del Fideicomiso. Los pagos a los Tenedores 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 Administrador si el Fideicomiso cuenta con Efectivo Distribuible para pagar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores de conformidad con el Reporte de Distribuciones; en el entendido, que se efectuarán distribuciones cuando menos del 80% de los ingresos (menos los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones) que reciba el Fideicomiso en el año correspondiente, a más tardar 2 meses después de terminado dicho año conforme a la LISR; (ii) por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVIII del Contrato de Fideicomiso; (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Comité Técnico el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso (el "Remanente del Patrimonio del Fideicomiso"), éste se entregará a los Tenedores y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, como rendimiento; o (iv) en la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, en caso de existir algún Remanente del Patrimonio del Fideicomiso, éste se entregará a los Tenedores y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, 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, realice en favor de sus accionistas en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.14 Pagos a través del Indeval. Los pagos que deban hacerse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con el Fideicomiso se realizarán por conducto del Indeval mediante transferencia electrónica de pagos. El Fiduciario dará aviso a la BMV, a través de Emisnet, a la CNBV, a través del STIV, y a Indeval, por escrito, o por los medios masivos que estas determinen, 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.

2.2.1.15 Terminación anticipada. En caso de que ocurra un Evento de Sustitución en términos de lo dispuesto en la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso y que se resuelva sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores a través del Representante Común, procederá a hacer los pagos correspondientes con los recursos derivados de dicha liquidación, conforme se establece en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.16 Derechos de los Tenedores. Los Tenedores demostrarán la titularidad de los Certificados Bursátiles, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias que expida el Indeval y el listado de titulares de dichos valores que el intermediario financiero formule, en su caso, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los Certificados Bursátiles, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados en su conjunto 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 la tenencia de cada 10% o más del número total de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán: (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplase por 1 sola vez, hasta por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido, que, una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración; en el entendido, además que, los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del (los) asunto(s) que se trate(n);

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva, o habiendo concurrido

a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieran llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan al menos el 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento por ellos efectuado de 1 miembro del Comité Técnico y sus respectivos suplentes por cada 10% de tenencia; en el entendido, que dichas designaciones y remociones podrán hacerse mediante notificación al Fiduciario (con copia al Administrador y al Representante Común) en la medida que no se trate de la designación de un Miembro Independiente, en cuyo caso se requerirá que la designación se haga a través de una la Asamblea de Tenedores en la que se califique la independencia de dichos miembros en los términos del Contrato de Fideicomiso. En caso de que la designación o remoción se lleve a cabo en Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán presentar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores son propietarios. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (d), tendrá también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico, en ausencia de dicho miembro propietario; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor, en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (d) estará sujeta a lo siguiente:

- (i) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (d) que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes.
- (ii) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (d) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento.
- (iii) El derecho de los Tenedores, que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación,

a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (d) podrá ser renunciado por los Tenedores en cualquier momento, mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

- (iv) Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario del 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la fecha en que el Tenedor o grupo de Tenedores dé el aviso respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea de Tenedores confirmará la terminación automática de la designación de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no, la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener el 10% de los Certificados Bursátiles en circulación que le daban derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate. Cualquier Tenedor que adquiriera el 10% de los Certificados Bursátiles en circulación podrá nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con lo siguiente: (A) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor no califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como miembro no independiente del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito por parte de dicho Tenedor al Fiduciario, con copia al Administrador y al Representante Común (a la cual deberá adjuntar las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor es propietario), en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la fecha de la notificación respectiva; y (B) en caso de que el miembro nombrado por el Tenedor califique como Persona Independiente al momento de su designación, el mismo deberá ser designado como Miembro Independiente en una Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el inciso (d)(i) anterior.

(e) La Asamblea de Tenedores en su conjunto tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de (1) un Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente. En caso de que los Tenedores hayan nombrado a 10 (diez) miembros del Comité Técnico, de conformidad con el inciso (d) anterior, la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho de designar al Miembro Independiente del Comité Técnico a que hace referencia el presente inciso, en el entendido, que si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez), el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de

Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (e) estará sujeta a lo siguiente:

- (i) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (e) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores, el Fideicomitente y el Administrador;
 - (i) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (e) deberá entregar al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, copia simple del acta de asamblea como evidencia de que fue nombrado conforme al presente inciso;
 - (ii) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (e) deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y
 - (iii) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (e), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez) conforme a este inciso (e).
- (f) Tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la asamblea general de tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día;
- (g) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada Certificado Bursátil de los que sean titulares, salvo en los supuestos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, en donde no cuentan con derecho a voto;
- (h) 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: (A) se celebre con un quórum menor al establecido en el Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable, o (B) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (C) 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 que practique los actos conservatorios de los derechos de los Tenedores en común, o que haga efectivos dichos derechos; y
- (iv) Exigirle al Representante Común la responsabilidad que, en su caso, incurra por culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo o la legislación aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.
- (v) Las acciones previstas en los numerales (i) a (iii) anteriores no procederán cuando sobre el mismo objeto esté en curso o se promueva una acción del Representante Común, o si su ejercicio es incompatible con cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(i) Derecho a recibir a *pro rata*, periódicamente, las 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, cuando así lo soliciten, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión;

(k) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; y

(l) los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título.

2.2.1.17 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Sección, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, y de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Título y la ley aplicable serán válidas respecto de todos los Tenedores, aun de los ausentes o disidentes.

2.2.1.17.1 Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en la Ciudad de México, y a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente.

2.2.1.17.2 Convocatoria. (a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario o por el Representante Común en el caso previsto en el inciso (ii) siguiente; en el entendido, que tanto el Administrador como el Representante Común podrán solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque una Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que sea de su competencia y en el entendido, además, que el Fiduciario previa

publicación de la convocatoria en términos de lo previsto en el inciso (c) siguiente, deberá obtener el visto bueno del Representante Común respecto de la misma, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se le haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido, además, que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria respectiva, en los términos en los que fue presentada. Si el Fiduciario no publica la convocatoria dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la solicitud correspondiente, el Representante Común estará facultado para publicar dicha convocatoria. Si el Fiduciario o el Representante Común no cumplieren con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición del Administrador o de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva;

(b) En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho previsto en la Cláusula 9.2(b) del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 10 Días Hábiles a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumplieren con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea;

(c) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores expedida por el Fiduciario o por el Representante Común se publicará una vez, por lo menos, a través de Emisnet y en un periódico de amplia circulación nacional (y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, por correo electrónico) con 10 Días Hábiles 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 de Tenedores deberán tratarse;

(d) Los documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estarán disponibles de forma gratuita, con por lo menos 10 Días Hábiles de anticipación a la celebración de la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, para ser revisados por los Tenedores. Dicha información será proporcionada por el Administrador (o el Fiduciario, en su caso) al Representante Común en copias fotostáticas o electrónicas. Asimismo, el Administrador tendrá la obligación de proporcionar a los Tenedores que así lo soliciten, los documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores en copias fotostáticas o electrónicas.

2.2.1.17.3 Admisión y Representación.

(a) Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas de Tenedores por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder, firmada ante 2 testigos.

(b) Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común en el lugar que se indique en la convocatoria respectiva, 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 el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

(c) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a uno o más escrutadores.

(d) Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(e) El Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

2.2.1.17.4 Quórum de Asistencia y Votación. (a) Salvo que el Contrato de Fideicomiso, el Título o la ley aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la instalación de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido, de que una Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias con cualesquiera número de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados.

(b) Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título o la legislación aplicable expresamente dispongan una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, todas las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes en dicha asamblea.

(c) Independientemente de los requerimientos de quórum anteriores, ya sea en primera o en ulteriores convocatorias: (i) la remoción del Administrador, requerirá del voto de por lo menos el 66%, en el caso de remoción con causa y de por lo menos el 85%, en el caso de remoción sin causa, de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido; que los Tenedores de Certificados Bursátiles que sean Competidores del Fideicomiso no serán considerados para determinar el quórum de instalación y votación en asambleas relacionadas con la remoción del Administrador; y en el entendido, además, que los Tenedores de Certificados Bursátiles que sean Competidores del Fideicomiso, deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a la remoción del Administrador; (ii) la remoción del Representante Común requerirá del voto de por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación; (iii) la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en la BMV requerirá del voto de por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, (iv) la cancelación del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV requerirá el voto de por lo menos el 95% de los Certificados Bursátiles en circulación; (v) la ampliación a las emisiones requerirá del voto de por lo menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación; (vi) cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador, los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso) requerirá del voto de por lo menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación; (vii) la terminación anticipada del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 11.1.1 del Contrato de Fideicomiso requerirá del voto de por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación; (viii)

cualquier modificación a los Criterios de Inversión y al Régimen de Inversión requerirá del voto de por lo menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación; (ix) cualquier modificación a Límites de Apalancamiento y a las políticas de contratación asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas requerirá del voto de por lo menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación; (x) la aprobación de la extensión de la vigencia de la Emisión conforme a lo previsto en la Sección 24.1 del Contrato de Fideicomiso requerirá del voto de por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación; (xi) la aprobación de inversiones en Terrenos Especulativos requerirá del voto de por lo menos el 85% de los Certificados Bursátiles en circulación; y (xii) aprobar las inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar cuando representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones pretendan realizarse con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos siguientes supuestos: (y) sean Partes Relacionadas, o (z) representen un Conflicto de Interés, requerirá del voto de por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación.

Cualquier ampliación a la vigencia de la Emisión establecida en el Título requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores la cual, en primera convocatoria se considerará válidamente instalada con la asistencia de los Tenedores que representen cuando menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación, y en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con la asistencia de cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación representados en la misma, y en ambos casos sus resoluciones serán válidas con el voto favorable de la mitad más uno de los Certificados Bursátiles representados en dicha Asamblea de Tenedores, lo anterior de conformidad con el artículo 220 de la LGTOC.

2.2.1.17.5 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario y será conservada por el Representante Común. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás información y documentación en relación con las Asambleas de Tenedores o el Representante Común serán conservadas por el Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, asumiendo los costos, de solicitar las copias de dichos documentos al Representante Común. El Fiduciario tendrá derecho a recibir del Representante Común, previa solicitud, una copia del acta de la Asamblea de Tenedores. Además, el Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar una copia de dicha documentación al Administrador en cualquier momento que lo solicite. Asimismo, el Administrador y/o el Representante Común deberán proporcionar a los Tenedores que así lo soliciten, una copia electrónica del acta de Asamblea de Tenedores.

2.2.1.17.6 Convenios de Voto. De conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. En dichos convenios se podrá estipular (i) las opciones de compra o de venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o cualesquiera otros convenios respecto al ejercicio del voto o de los derechos económicos de los Certificados Bursátiles y (ii) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 14.1.4 del Contrato de Fideicomiso. 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 al de su concertación, para

que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de EMISNET o cualquier otro sistema de difusión de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso.

2.2.1.17.7 Facultades Adicionales de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- i. Aprobar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en monto o en número de Certificados, de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso a) numeral 1.2 de la Circular Única.
- ii. aprobar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión, que requieran la aprobación de los Tenedores, sujeto a las disposiciones de la Cláusula 24.1 del Contrato de Fideicomiso, siendo al efecto aplicable el quorum de instalación y votación previsto en el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que cualquiera de dichas modificaciones deberán ser suscritas por las partes correspondientes, conforme a los términos del documento de que se trate;
- iii. discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 15.5 del Contrato de Fideicomiso;
- iv. aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso, a propuesta del Administrador en el caso de que se cumplan los siguientes tres supuestos: (1) el Periodo de Inversión haya vencido, (2) todas las Inversiones hayan sido objeto de una total Desinversión, o hayan sido declaradas como Proyecto en Pérdida por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y (3) todo el endeudamiento por los Vehículos de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador y sea confirmado por el Auditor Externo; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, según lo determine el Fiduciario a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador removido, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, que en el caso de que dicha terminación anticipada del Fideicomiso sea aprobada de conformidad con este inciso, todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, previo a la terminación del Fideicomiso;
- v. aprobar cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones o cualquier otro concepto pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador, los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso); en el entendido, que deberán de abstenerse de votar respecto de este punto los Tenedores que se ubiquen en alguno de los dos siguientes supuestos: (i) sean Partes Relacionadas, o (ii) representen un Conflicto de Interés;
- vi. aprobar la remoción del Administrador conforme a los términos del inciso (c) de la Cláusula 9.3.4 del Contrato de Fideicomiso;

- vii. discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- viii. aprobar la terminación anticipada, del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 11.1.1 del Contrato de Fideicomiso (una vez que dicha terminación anticipada haya sido aprobada por el Administrador);
- ix. aprobar modificaciones a los Criterios de Inversión y al Régimen de Inversión;
- x. discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento (una vez que dicha modificación haya sido aprobada por el Administrador), y discutir y, en su caso, aprobar las políticas de contratación asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas;
- xi. aprobar operaciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones 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;
- xii. aprobar las inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar cuando representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones pretendan realizarse con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos siguientes supuestos: (i) sean Partes Relacionadas, o (ii) representen un Conflicto de Interés;
- xiii. aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean iguales o mayores al 20% del Monto Máximo de la Emisión;
- xiv. Aprobar la extensión de la vigencia de la Emisión conforme a lo previsto en la Sección 24.1 del Contrato de Fideicomiso;
- xv. aprobar las inversiones en Terrenos Especulativos;
- xvi. aprobar, en su caso, la contraprestación pagadera a los Miembros Independientes del Comité Técnico por el desempeño de sus funciones;
- xvii. cualesquiera otras facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

En los asuntos a los que se refieren los numerales (v) y (xii) anteriores deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que (i) sean Partes Relacionadas o (ii) que representen un Conflicto de Interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea.

2.2.1.17.4 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 de Representante Común; en el entendido que este requisito se entenderá cumplido mediante la entrega de un ejemplar del acta de asamblea donde conste cualquier instrucción o autorización expresa al Fiduciario por parte de la Asamblea de Tenedores.

2.2.1.17.5 Competidores. Los Tenedores, por el solo hecho de adquirir Certificados Bursátiles, en este acto convienen que a cualesquier Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso, no se les permitirá votar en cualquier Asamblea de Tenedores, con respecto a la remoción del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, dichos Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación en una asamblea únicamente por lo que se refiere a dicho asunto.

2.2.1.17.6 Asamblea Inicial. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto, por cada 10% que tengan del número total de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) en términos de lo que establece la Cláusula 9.2 (d) del Contrato de Fideicomiso o, en su defecto, renunciar a dicho derecho o reservarse su ejercicio; (ii) la Asamblea de Tenedores deberá aprobar, en su caso, las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; (iii) la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales del Comité Técnico; y (iv) los Tenedores deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.18 Creación y Mantenimiento de las Cuentas.

(a) El Fiduciario deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las siguientes cuentas (conjuntamente, las "Cuentas del Fideicomiso"):

- (i) la Cuenta General;
- (ii) la Cuenta de Reserva para Gastos;
- (iii) la Cuenta de Inversiones;
- (iv) la Cuenta de Distribuciones;
- (v) la Cuenta de Montos No Dispuestos.
- (vi) la Cuenta de Reembolso.

(b) El Fiduciario deberá abrir y mantener a nombre del Fideicomiso cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en Banco Invex, S.A. o en la Institución de Crédito que el Administrador determine y con las características que al efecto le instruya por escrito el Administrador, con copia al Representante Común, 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 Administrador, 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, podrán ser transferencias electrónicas o podrán llevarse a cabo por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos.

(c) 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 Administrador) 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.

(d) 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.

(e) Los Rendimientos de la Cuenta General y de la Cuenta de Reserva para Gastos se distribuirán a los Tenedores de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.18.1 Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta durante la vigencia del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en cualquier otra Institución de Crédito que el Administrador determine (la "Cuenta General"), para los siguientes fines:

(a) 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;

(b) en la Fecha de Emisión, recibir o depositar el Monto de la Emisión Inicial;

(c) recibir todas las cantidades derivadas de una Llamada de Capital;

(d) 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 Emisión.

(e) Con respecto a los recursos obtenidos en la Emisión Inicial, el Fiduciario (i) transferirá a la Sociedad Controladora la cantidad necesaria para pagar todos los Gastos de Emisión y Colocación; en el entendido que los recursos que sean necesarios para cubrir dichos gastos

deberán depositarse en la Cuenta de Inversiones antes de ser erogados, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el Retorno de Capital y para el cálculo del Retorno Preferente a los Tenedores; (ii) transferirá la cantidad necesaria a la Cuenta de Reserva para Gastos, para constituir la Reserva para Gastos, y la Reserva para Gastos de Asesoría; y (iii) dejará el remanente en la Cuenta General para ser utilizado de tiempo en tiempo de conformidad con las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, para (a) ser transferidos a la Sociedad Controladora para realizar Inversiones, realizar Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos Continuos, pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, pagar la Comisión Anual del Administrador, y, en general, para realizar cualesquiera otros pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que los recursos que sean necesarios para cubrir dichos gastos deberán depositarse en la Cuenta de Inversiones antes de ser erogados, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el Retorno de Capital y para el cálculo del Retorno Preferente a los Tenedores; y (b) para reconstituir o mantener la Cuenta de Reserva para Gastos.

(f) Con respecto a los recursos derivados de cualquier Llamada de Capital, el Fiduciario transferirá (i) a la Cuenta de Reserva para Gastos, la cantidad que sea necesaria para reconstruir y mantener la Reserva para Gastos de conformidad con las instrucciones del Administrador; y (ii) a la Cuenta de Inversiones cualesquier remanentes a efecto que dichos recursos se tomen en cuenta para el Retorno de Capital y para el cálculo del Retorno Preferente a los Tenedores desde la Fecha de Depósito correspondiente.

(g) Aquellas cantidades que se mantengan en la Cuenta General se invertirán en Inversiones Permitidas o conforme al Régimen de Inversión Supletorio, hasta en tanto dichos recursos sean transferidos a la Cuenta de Reserva para Gastos o 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 se distribuirán conforme a la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso.

(h) Al término del Periodo de Inversión, las cantidades remanentes de la Cuenta General deberán ser transferidas a la Cuenta de Reembolso para su aplicación de conformidad con la Cláusula 10.7 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.18.2 Cuenta de Reserva para Gastos. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta durante la vigencia del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, o en cualquier otra Institución de Crédito que el Administrador determine, para los fines previstos a continuación (la "Cuenta de Reserva para Gastos"):

2.2.1.18.2.1 Reserva para Gastos. (a) En la Fecha de Emisión inicial o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente el Fiduciario deberá transferir de la Cuenta General a la Cuenta de Reserva para Gastos, una reserva para gastos por un monto equivalente a \$4,000,000.00 (cuatro millones de Pesos 00/100) (la "Reserva para Gastos") para pagar los Gastos del Fideicomiso. El Administrador girará las instrucciones necesarias con el fin de reconstituir la Cuenta de Reserva para Gastos para que a su juicio, se cuenten con los recursos necesarios para cubrir, de forma razonable y prudente, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso de los siguientes 3 años.

(b) En el caso que por cualquier razón la Reserva para Gastos sea insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir la constitución de una reserva adicional en la Sociedad Controladora, la cual será fondeada con recursos recibidos

de los Vehículos de Inversión o de la Cuenta de Inversiones, previo a su distribución al Fideicomiso, y serán utilizados exclusivamente para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

(c) El Administrador le indicará por escrito al Fiduciario, dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso de los que tenga conocimiento que sean pagaderos durante dicho mes calendario. Una vez recibida la instrucción de pago por parte del Administrador, el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, transferirá a la Sociedad Controladora la cantidad correspondiente, previo depósito en la Cuenta de Inversiones.

Para efectos de claridad, los recursos que sea necesarios erogar para pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso no podrán transferirse a la Sociedad Controladora de la Cuenta General, sino que se deberán depositar en la Cuenta de Reserva para Gastos y posteriormente en la Cuenta de Inversiones, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente.

2.2.1.18.2.2 Reserva de Asesoría. (a) En la Fecha de Emisión inicial o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente el Fiduciario deberá transferir de la Cuenta General a la Cuenta de Reserva para Gastos, una reserva para Gastos de Asesoría Independiente por un monto equivalente a \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N) (la "Reserva de Asesoría") en el entendido, que una vez que los recursos para realizar los Gastos de Asesoría Independiente se agoten, la Asamblea de Tenedores podrá instruir que se reconstituya las veces que sea necesario. Las cantidades que se mantengan como parte de la Reserva de Asesoría no se considerarán para calcular el Retorno Preferente y no podrán utilizarse para el pago de Gastos del Fideicomiso.

(b) Recibida la correspondiente solicitud por escrito por parte del Comité Técnico o del Representante Común, el Administrador instruirá al Fiduciario para que, con cargo a la Reserva de Asesoría mantenida en la Cuenta de Reserva para Gastos, realice los pagos a los Asesores Independientes que se requieran. El monto máximo total que el Fiduciario podrá pagar por este concepto durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso es de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.).

(c) Una vez que la Reserva de Asesoría se agote, 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 Independientes recaerá directamente en los Tenedores liberando al Fiduciario de cualquier obligación.

(d) Cualquier cantidad que se mantenga como Reserva de Asesoría en la Fecha de Vencimiento o en cualquier otra fecha en que deba efectuarse la distribución final a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, se transferirá a la Cuenta de Distribuciones y se devolverá a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

(e) Aquellas cantidades que se mantengan 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 utilizados de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Los Rendimientos que resulten de las Inversiones Permitidas efectuadas con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Reserva para Gastos, se distribuirán conforme a la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.18.2.3 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 del Representante Común y los gastos incurridos por el Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Documentos de la Emisión serán facturados por éste a la Sociedad Controladora.

2.2.1.18.3 Cuenta de Inversiones. (a) El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta durante la vigencia del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra Institución de Crédito que el Administrador determine, para recibir o depositar los recursos para realizar las Aportaciones del Fideicomiso al capital de la Sociedad Controladora, incluyendo los Montos Invertibles por Proyecto, la Comisión Anual del Administrador, los Gastos del Fideicomiso y los Gastos de Inversión que corresponda aportar al Fideicomiso, 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 (la "Cuenta de Inversiones").

(b) En caso de que se mantenga 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 las Inversiones Permitidas efectuadas con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Inversiones se mantendrán en la Cuenta de Inversiones para su utilización conforme a lo dispuesto en esta Sección.

(c) 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 del Administrador, y la reserva para gastos prevista en el inciso (b) la Cláusula 10.3.1 del Contrato de Fideicomiso. El saldo de la Cuenta de Inversiones 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.

(d) El Fiduciario podrá transferir recursos a la Cuenta de Montos No Dispuestos de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.6 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.18.4 Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta durante la vigencia del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra Institución de Crédito que el Administrador determine, para los siguientes fines (la "Cuenta de Distribuciones"):

(a) recibir, en cualquier Día Hábil, las Distribuciones de la Sociedad Controladora;

(b) recibir el saldo de la Cuenta de e Inversiones que no se hubiere utilizado para realizar Inversiones, concluido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión; y

(c) realizar el pago de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar con el Efectivo Distribuible, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.18.5 Cuenta de Montos No Dispuestos. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta durante la vigencia del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de

Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra Institución de Crédito que el Administrador determine, en la cual se depositarán a partir de que concluya el Periodo Inicial, y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los montos que hayan ingresado al Patrimonio del Fideicomiso con motivo de una Llamada de Capital y que no hayan sido utilizados para hacer Pagos de Inversiones y/o para reconstituir la Cuenta de Reserva para Gastos (la "Cuenta de Montos No Dispuestos"); en el entendido que, los montos que el Administrador instruya depositar en la Cuenta de Montos No Dispuestos, no podrán exceder de la cantidad aprobada conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos para la realización de la Inversión o el Pago de Inversiones que haya motivado la Llamada de Capital de que se trate.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para transferir a la Cuenta de Reserva para Gastos y a la Cuenta de Inversiones, los recursos que se encuentren depositados en la Cuenta de Montos No Dispuestos, según se requiera para hacer Pagos de Inversiones, Gastos del Fideicomiso, o para reconstituir la Reserva para Gastos. En caso que se requieran recursos para hacer Pagos de Inversiones, Gastos del Fideicomiso, o reconstituir la Reserva para Gastos, y existan cantidades disponibles en la Cuenta de Montos No Dispuestos, se deberán utilizar en primer lugar los recursos depositados en dicha cuenta y, en caso que dichos recursos no sean suficientes, se podrán realizar Llamadas de Capital para recibir los recursos complementarios para hacer dichos pagos. En la Fecha de Vencimiento, los recursos de la Cuenta de Montos No Dispuestos, se depositarán en la Cuenta de Reembolso.

2.2.1.18.6 Cuenta de Reembolso. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta durante la vigencia del Fideicomiso, una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o en cualquier otra Institución de Crédito que el Administrador determine, en la cual se depositarán (i) los Rendimientos de las Inversiones Permitidas de la Cuenta General y de la Cuenta de Reserva para Gastos que no se hubieren distribuido conforme a lo previsto en la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso; (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión (y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión), el saldo de la Cuenta General y de la Cuenta de Montos No Dispuestos; y (iii) en la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, el saldo de la Cuenta de Reserva para Gastos, incluyendo la Reserva de Asesoría, en dicha fecha (incluyendo los Rendimientos de las Inversiones Permitidas) (la "Cuenta de Reembolso"). Los recursos en la Cuenta de Reembolso deberán ser reembolsados por el Fiduciario a los Tenedores a más tardar en la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso sin estar sujetos al orden de prelación establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.19 Inversiones. El Fideicomiso tiene como objetivo principal de inversión mediante Aportaciones del Fideicomiso, (i) la adquisición de acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora, y/o (ii) la realización de operaciones de crédito, préstamo o mutuo, con o sin garantía, a la Sociedad Controladora, en ambos casos, a efecto que el Fiduciario, por conducto de la Sociedad Controladora, realice Inversiones a través de los Vehículos de Inversión, destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en los Proyectos. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo dicha Inversión, a través de la Sociedad Controladora. Excepto por las Inversiones Permitidas, el Fideicomiso no podrá realizar Inversiones, directa o indirectamente, en valores inscritos en el RNV o listados en cualquier mercado de valores.

(a) Fideicomiso. El Fideicomiso realizará las Aportaciones del Fideicomiso y, en consecuencia, será (i) titular de la totalidad menos una de las acciones en circulación 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/o mediante aportaciones para aumentos en el capital social de ésta, y/o (ii) acreedor de la Sociedad Controladora derivado de las operaciones de crédito, préstamo o mutuo, con o sin garantía, que celebre con ésta; en ambos casos, con fondos provenientes de la Cuenta de Inversiones. La acción restante será propiedad de Grupo IGS, la cual será adquirida al momento de la constitución de la Sociedad Controladora.

El propósito principal de la Sociedad Controladora será:

(i) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, recibir de tiempo en tiempo, por concepto de aportaciones de capital social y/o mediante la celebración de operaciones de crédito, los Montos Invertibles por Proyecto y los Gastos de Inversión correspondientes a cada Proyecto;

(ii) 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;

(iii) 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 mexicanas de propósito específico constituidas al efecto por la Sociedad Controladora y quien ésta designe, o en contratos de fideicomiso, celebrados en México, para los mismos propósitos (indistintamente, los "Vehículos de Inversión");

(iv) Recibir las Distribuciones de los Proyectos provenientes de los Vehículos de Inversión 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 otros Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3(b) del Contrato de Fideicomiso;

(v) 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;

(vi) Constituir, en su caso, una reserva adicional para Gastos de Mantenimiento.

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

2.2.1.19.1 Niveles de Autorización de Proyectos. Las operaciones (i) equivalentes a un monto menor a 5% del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior requerirán la aprobación del Administrador (a través de su Comité de Inversiones); (ii) equivalentes a un monto igual o mayor a 5% del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior (pero menor a 20%), requerirán la aprobación del Comité Técnico; y (iii) equivalentes a un monto igual o mayor a 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, requerirán la aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que todas las Inversiones deberán ser aprobadas por el Comité de Inversiones, antes de que las mismas se sometan a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso (los “Niveles de Autorización de Proyectos”).

Los montos aprobados para inversión por parte del Fideicomiso en cada Proyecto, de acuerdo con los Niveles de Autorización de Proyectos, se definirán como el “Monto Invertible por Proyecto”.

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la Fecha de Emisión (el “Periodo de Inversión”); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación del Comité Técnico, por un máximo de 1 (un) periodo de 1 (un) año (la “Extensión del Periodo de Inversión”).

La Asamblea de Tenedores podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el 95% del Monto Máximo de la Emisión haya sido invertido, comprometido o de otra forma desembolsado, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; o (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 80% del Monto Máximo de la Emisión haya sido invertido o comprometido o de otra forma desembolsado, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador, el Comité Técnico, a solicitud del Administrador, podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), sin que para dichos efectos sea necesaria la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de lo anterior, el Administrador deberá incluir dentro del reporte trimestral a que se refiere la Cláusula 17.2 (d) del Contrato de Fideicomiso, el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que se encuentre invertido, comprometido o de otra forma desembolsado a la fecha de dicho reporte.

2.2.1.19.2 Reinversiones. La Sociedad Controladora podrá, según lo determine el Administrador, y con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según corresponda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, reinvertir las Distribuciones de los Proyectos que reciba de tiempo en tiempo en otros Vehículos de Inversión, de conformidad con lo siguiente:

(a) La reinversión de las Distribuciones de los Proyectos en Activos de Tierra para Vivienda nuevos o existentes podrá llevarse a cabo libremente durante el Periodo de Inversión;

(b) La reinversión de las Distribuciones de los Proyectos en Activos Industriales nuevos o existentes durante el Período de Inversión, únicamente podrá llevarse a cabo con previa autorización del Comité Técnico como Asunto Reservado;

(c) La reinversión de las Distribuciones de los Proyectos no deberá exceder del 30% del Monto Destinado a Inversiones; y

(d) Al menos el 20% del Monto Máximo de la Emisión deberá estar invertido o comprometido.

2.2.1.19.3 Terminación de Inversiones. Las facultades del Fiduciario para llevar a cabo Inversiones conforme a la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso, terminarán al término o vencimiento del Periodo de Inversión (o la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso). No obstante lo anterior, (i) el Fideicomiso podrá pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y (ii) los Vehículos de Inversión, según lo establezca el Administrador, podrán seguir realizando erogaciones para la realización de los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido agotado y los Proyectos hubieren sido concluidos.

2.2.1.20 Financiamiento de los Vehículos de Inversión. Los Vehículos de Inversión podrán obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, según lo estime necesario o conveniente el Administrador; en el entendido que, cualquier garantía real deberá limitarse a los activos del Proyecto respectivo. Ni el Fiduciario, ni la Sociedad Controladora ni cualquiera de los demás Vehículos de Inversión podrán garantizar las obligaciones al amparo de dicho financiamiento.

2.2.1.21 Adquisiciones de Terceros. En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones, por conducto de la Sociedad Controladora, a través de adquisiciones por los Vehículos de Inversión de Activos propiedad de terceros que no sean una Parte Relacionada del Administrador, el precio por dichas adquisiciones será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la Persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor correspondiente.

2.2.1.22 Adquisiciones de Partes Relacionadas. (a) El Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus subsidiarias u otras Partes Relacionadas, Activos que sean de su propiedad a los Vehículos de Inversión para ser adquiridos. Dichas adquisiciones de Activos requerirán de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

(b) (i) En caso de que la oferta sea para la compra de acciones o de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos Activos, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los Activos que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos valuadores inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, como Asunto Reservado); más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos valuadores inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, como Asunto Reservado); en el

entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos, que sea mayor de 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un valuador inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el vendedor y por el Comité Técnico, como Asunto Reservado; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los 2 primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los 3 tres avalúos.

2.2.1.23 Procedimiento de Inversión. Las aportaciones de recursos por parte del Fideicomiso a cada uno de los Proyectos que al efecto sean aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, se sujetarán a lo siguiente:

(a) El Fiduciario, siguiendo las instrucciones escritas del Administrador, tomará recursos de la Cuenta de Inversiones para aportarlos a la Sociedad Controladora (i) por concepto de aportación inicial para la constitución de la Sociedad Controladora conforme a lo establecido en el inciso (e) siguiente; (ii) para realizar aportaciones para la suscripción y pago de Acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y/o (iii) para otorgarle créditos, préstamos o mutuos, con o sin garantía (las "Aportaciones del Fideicomiso"). Las Aportaciones del Fideicomiso incluirán la Comisión Anual del Administrador.

(b) Conforme a lo establecido en la Cláusula 11.8 del Contrato de Fideicomiso, Grupo IGS, directamente o a través de sociedades Afiliadas, aportará recursos a los Vehículos de Inversión, según lo determine el Administrador conforme al Compromiso del Administrador.

(c) Una vez que hubiere sido aprobada y efectuada la Aportación del Fideicomiso el aumento del capital social de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en los incisos (a) y (b) anteriores, la Sociedad Controladora deberá constituir y aportar dichos recursos a los Vehículos de Inversión que corresponda, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles posteriores a que se hubiera aprobado el aumento del capital correspondiente.

(d) El Administrador deberá entregar un reporte al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que lleve a cabo una Inversión que deberá contener, incluyendo sin limitación, la siguiente información:

- (i) el Monto Invertible por Proyecto en Pesos (y si fuera en Dólares, el tipo de cambio utilizado en la conversión);
- (ii) el tipo de Inversión de que se trate, incluyendo una descripción detallada del Proyecto de dicha Inversión, incluyendo, el Activo al que se dirija el Proyecto;
- (iii) confirmación de que el Proyecto está ubicado en México y ubicación de dicho Proyecto;
- (iv) especificar si la Inversión tiene por objeto realizar una adquisición de Partes Relacionadas o representa un Conflicto de Interés, en cuyo caso deberá hacerse referencia al acta de la Asamblea de Tenedores en que dicha Inversión fue aprobada;
- (v) especificar si habrá Co-Inversionistas Terceros, en cuyo caso deberá mencionarse el porcentaje con el que coinvertirá(n) en la Inversión;

- (vi) especificar sólo en el caso si se tratara de una Inversión de Seguimiento;
- (vii) especificar que la Inversión cumple con los Criterios de Inversión;
- (viii) especificar que la Inversión cumple con los Límites de Apalancamiento;
- (ix) mencionar el monto incurrido por concepto de Gastos de Inversión que deban realizarse conforme a dicha Inversión;
- (x) especificar que la Inversión cumple con los Niveles de Autorización de Proyectos;
- (xi) especificar el Compromiso del Administrador que corresponda a la Inversión de que se trate y si su participación es mediante aportaciones de capital social ya sea de la Sociedad Controladora o del Vehículo de Inversión por el que se realice la Inversión (especificando si es de una o de otra); o si es a través de financiamiento al Vehículo de Inversión respectivo;
- (xii) Descripción del Vehículo de Inversión a través del cual se haya efectuado la Inversión.

Los gastos extraordinarios no contemplados en el paquete de inversión, deberán ser aprobados por el Comité Técnico.

(e) A solicitud por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá comparecer ante el notario que el Administrador le señale para constituir la Sociedad Controladora y suscribir y pagar, según sea el caso, las Acciones del capital social de la Sociedad Controladora que el Administrador le indique conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tomará recursos de la Cuenta de Inversiones para aportarlos a la Sociedad Controladora conforme a las proporciones que le señale el Administrador y en términos de lo establecido en el inciso (a) anterior.

(f) Durante el Período de Inversión y la Extensión del Período de Inversión, en su caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario que utilice los montos depositados en la Cuenta del Fideicomiso respectiva, para (i) hacer Aportaciones del Fideicomiso conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos y (ii) pagar los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Inversión (los pagos descritos en los incisos (i) a (ii) anteriores, conjuntamente, los "Pagos de Inversión").

2.2.1.24 Criterios de Inversión y Restricciones. Los criterios de Inversión para cada uno de los Proyectos incluirán limitantes calculadas respecto del Monto Total Invertible y límites de concentración en Proyectos, como sigue (los "Criterios de Inversión"):

(a) Características de los Proyectos:

Plataforma Industrial

- (i) Las inversiones deberán en Activos Industriales.

(ii) La estrategia de inversión de la plataforma industrial se enfoca principalmente en la adquisición de portafolios, oportunidades de inversión en el desarrollo especulativo de naves, parques industriales, bodegas, centros de distribución, adquisición de propiedades para optimizar su valor, desarrollos construidos a la medida para clientes identificados, e inversiones en propiedades ya rentadas a terceros. Las inversiones deberán localizarse con la ubicación geográfica que permita tener acceso a mano de obra calificada, la infraestructura necesaria y ventajas logísticas para el Proyecto dentro de la República Mexicana.

(iii) Las inversiones ya sean en Terrenos Especulativos no podrán exceder del 20% del Monto Total Invertible destinado a la plataforma industrial; en el entendido, que todas las inversiones en Terrenos Especulativos deberán ser aprobados por la Asamblea de Tenedores.

(iv) Los inmuebles deberán contar con factibilidad de uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.

Plataforma de Tierra para Vivienda:

(i) Las inversiones podrán realizarse únicamente en Proyectos de tierra para vivienda de interés social y medio que sean elegibles para financiamiento hipotecario para los compradores por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF o Instituciones Financieras.

(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) contar con un historial exitoso de desarrollo y conclusión de proyectos en la plaza y segmento de vivienda donde el Proyecto vaya a desarrollarse; (c) realizar las aportaciones en efectivo o en especie en los montos y condiciones determinados por el Administrador; y (d) que a juicio del Administrador, no se encuentren involucrados en actividades relacionadas con el lavado de dinero y/o que pudieran poner en riesgo la reputación del Administrador.

(iii) El desarrollador de cada Proyecto podrá obtener, en su carácter de acreditado, un financiamiento puente para la construcción del mismo, y dicho financiamiento estará denominado en Pesos o unidades de inversión.

(iv) El terreno deberá contar con uso de suelo y pre-factibilidades o factibilidades para el suministro de servicios.

(v) Se invertirá en Proyectos donde el precio de la vivienda oscile entre \$300,000.00 (trescientos mil Pesos 00/100 M.N.) y \$3,500,000.00 (tres millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) para facilitar la absorción mediante todos los programas de crédito de gobierno o mixto. Asimismo, el promedio del valor de la vivienda en cada desarrollo no debe superar los \$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que al menos el 50% de las viviendas tendrán un valor menor a \$1,500,000.00 (un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.)

(b) Límites de concentración en Proyectos. En ningún caso la inversión total por parte del Fideicomiso en un Proyecto o Vehículo de Inversión excederá del 20% del Monto Total de la Emisión, 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 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 45% del Monto Total Invertible podrá ser destinado para la plataforma de tierra para la vivienda; y

(ii) Hasta el 80% del Monto Total Invertible podrá ser destinado para la plataforma industrial;

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario y al Representante Común trimestralmente respecto del cumplimiento de los Criterios de Inversión; en el entendido que las limitantes anteriores, incluyendo los porcentajes de diversificación por sector previstos anteriormente, podrán ser modificados a propuesta del Administrador mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico, deberá contratar un seguro de título de propiedad para cada Proyecto.

(d) Auditoría de compra (Due Diligence):

Cada uno de los Proyectos deberá ser seleccionado siguiendo el proceso de auditoría de compra que se describe en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "I".

(e) Sectores prohibidos:

Ninguno de los Proyectos podrá enfocarse en los sectores que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "J".

2.2.1.25 Periodo de Desinversión. Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el periodo de desinversión (el "Periodo de Desinversión") durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con las Desinversiones (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión o la Extensión del Período de Inversión, en su caso), generando flujos al nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizarán en forma de Distribuciones de los Proyectos a la Sociedad Controladora, buscando generar ésta a su vez un remanente que podrá ser distribuido en forma de Distribuciones de la Sociedad Controladora, con respecto a las Inversiones, a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12.1 del

Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones de la Sociedad Controladora que por ese concepto reciba el Fideicomiso, serán distribuidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar en forma de Distribuciones del Fideicomiso con el Efectivo Distribuible.

El Período de Desinversión concluirá en la Fecha Estimada de Terminación del Fideicomiso, pudiendo prorrogarse hasta por 1 (un) año adicional si así lo autoriza la Asamblea de Tenedores a solicitud del Administrador.

2.2.1.26 Compromiso del Administrador. (a) Con la finalidad de que los intereses del Administrador estén alineados con los intereses de los Tenedores, el Administrador acuerda mantener, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, o de cualquiera de las subsidiarias del grupo empresarial al que pertenece el Administrador, una co-inversión con el Fideicomiso en cada Inversión por una cantidad equivalente al 5% del monto aportado por el Fideicomiso para dicha Inversión, salvo que el Comité Técnico (como Asunto Reservado) apruebe para una Inversión en específico que el Administrador invierta con el Fideicomiso en un porcentaje distinto (el "Compromiso del Administrador"). Las Inversiones en las que participe el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, o de cualquiera de las subsidiarias del grupo empresarial al que pertenece el Administrador, mediante la aportación del Compromiso del Administrador, se realizarán en términos y condiciones sustancialmente similares al Fideicomiso, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Compromiso del Administrador se invertirá, a prorrata con el Fideicomiso y no tendrá un tratamiento preferente respecto de la inversión del Fideicomiso.

(b) El Administrador participará, a través de la Sociedad Controladora, en las Inversiones, mediante (i) su participación en el capital de la Sociedad Controladora o directamente en el capital social del Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso, o (ii) a través de financiamientos al Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso.

(c) El Administrador estará obligado a invertir, conforme a su Compromiso del Administrador, en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso.

(d) El Administrador y el Fideicomiso compartirán de manera proporcional, cualesquiera pérdidas, quitas o descuentos, en su caso, que resulten de las Inversiones.

(e) El Fiduciario y el Administrador convienen que estructurarán cada Inversión de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Administrador. En la medida que la estructura de cualquier Inversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Administrador, las partes buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido que, de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Administrador podrán estructurar su participación en cualquier Inversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la Inversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

2.2.1.27 Co-Inversionistas Terceros. Mediante la previa instrucción del Administrador, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones (por conducto de la Sociedad Controladora) conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas

del Administrador (cada uno de ellos un “Co-Inversionista Tercero”), en el entendido, que solo en el caso de que el Administrador o sus Afiliadas tengan derecho a recibir cualesquiera comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y comisiones por desempeño pagadas por el Fideicomiso o Vehículos de Inversión, el Administrador requerirá la aprobación previa del Comité Técnico, como Asunto Reservado (salvo que conforme a la Cláusula 9.1 inciso (h) del Contrato de Fideicomiso dicha operación deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores). Para evitar cualquier duda, dicha Inversión no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores salvo en la medida que corresponda al Nivel de Autorización de Proyecto que compete conocer y resolver a la Asamblea de Tenedores. El Co-Inversionista Tercero, directamente o a través de su respectivo vehículo de inversión, se obligará a cumplir con su compromiso de inversión mediante la celebración con el Administrador y el Fiduciario de un contrato de co-inversión, el cual deberá establecer al menos lo siguiente:

- (a) que el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participe el Co-Inversionista Tercero;
- (b) que los derechos del Co-Inversionista Tercero serán proporcionales a su porcentaje de participación en el Vehículo de Inversión;
- (c) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a invertir en los Vehículos de Inversión de manera coordinada con el Fideicomiso, y en términos sustancialmente idénticos y sustancialmente al mismo tiempo que el Fideicomiso;
- (d) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a disponer de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate de manera coordinada con el Fideicomiso y sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité Técnico, como Asunto Reservado apruebe que la desinversión por parte del Co-Inversionista Tercero se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan la co-inversión del Co-Inversionista Tercero;
- (e) que el Co-Inversionista Tercero no participará en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que se celebre el contrato de co-inversión respectivo;
- (f) el Co-Inversionista Tercero estará obligado a participar, en un porcentaje equivalente al porcentaje en el que invierta en las Inversiones del Fideicomiso, en el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las Inversiones en las que participe dicho Co-Inversionista Tercero, así como en el pago de las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fideicomiso en relación con dichas Inversiones;
- (g) el Administrador cobrará al Co-Inversionista Tercero y/o sus inversionistas honorarios y contraprestaciones sustancialmente similares a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y
- (h) el Administrador deberá llevar a cabo un proceso de conocimiento de clientes respecto del Co-Inversionista Tercero similar, a juicio del Administrador, al que llevan a cabo entidades financieras en México; y

2.2.1.28 Exclusividad. A partir de la Fecha de Emisión y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación o vencimiento del Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, (ii) la fecha en que al menos el 85% del total del Monto Total Invertible haya sido invertido, comprometido o desembolsado para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, y (iv) la fecha en la que Grupo IGS deje de ser el administrador del presente Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra razón, ni el Administrador, ni sus Afiliadas, podrán realizar inversión alguna que cumpla con los Criterios de Inversión del Fideicomiso en nombre propio o de terceros. La obligación de exclusividad prevista en este inciso, no restringirá al Administrador, ni a los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador en lo personal, o a Grupo IGS para adquirir cualquiera de las siguientes inversiones en nombre propio o de terceros: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, como Asunto Reservado, o (y) la Asamblea de Tenedores, en caso de ser aplicable; (2) inversiones de las cuales el Fideicomiso tenga restricciones para realizar; (3) inversiones que no se encuentren dentro de los Criterios de Inversión del Fideicomiso; (4) inversiones en valores bursátiles; (5) inversiones realizadas por los fideicomisos emisores de certificados bursátiles conocidos como "IGS" (claves de pizarra IGSK 11 e IGSK 11-2), sujeto a los términos estipulados en dichos fideicomisos; (6) activos industriales y/o residenciales administrados por o propiedad de Grupo IGS, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (7) activos adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los cuales Grupo IGS y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso o adquiridos de conformidad con el numeral (5) anterior; y (8) expansiones hechas a, u otras inversiones adicionales o de seguimiento en, Activos administrados por o que sean propiedad de Grupo IGS y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas previas a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o adquiridas de conformidad con el numeral (5) anterior.

2.2.1.29 Distribuciones de la Sociedad Controladora. (a) Conforme a lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora, las Acciones de la Sociedad Controladora otorgarán el derecho a los Accionistas de la Sociedad Controladora a recibir las Distribuciones de la Sociedad Controladora de conformidad con las siguientes reglas:

(i) Las cantidades pagaderas como Distribuciones de la Sociedad Controladora por concepto de reembolsos, reducción de capital, amortización de acciones o pago de dividendos 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.

(ii) Las Distribuciones de la Sociedad Controladora derivadas de la celebración de operación de crédito, préstamo o mutuo se realizarán en términos de lo previsto en los contratos, convenios o instrumentos que las documenten.

(iii) Los montos que reciba el Fideicomiso, en su carácter de Accionista de la Sociedad Controladora por concepto de Distribuciones de la Sociedad Controladora serán distribuidos a los Tenedores de los Certificados y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.30 Distribuciones del Fideicomiso. (a) Sujeto a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador determinará el monto en Pesos depositado en la Cuenta de Distribuciones que

será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso (el "Monto Distribuible"); en el entendido que el Monto Distribuible se determinará y distribuirá cumpliendo el régimen fiscal señalado en la Cláusula 24.3 del Contrato de Fideicomiso (*Obligaciones y Responsabilidades Fiscales*); y en el entendido, además, que para la determinación del Monto Distribuible no se tomarán en cuenta la Reserva para Gastos ni la Reserva de Asesoría.

(b) Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, el Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común del Monto Distribuible a ser distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en dicha Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso (las "Distribuciones del Fideicomiso") a través del Reporte de Distribuciones. El Monto Distribuible para dicha Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso será notificado a la CNBV, a través del STIV, a la BMV, por conducto de Emisnet, y a Indeval, por escrito, o por los medios que dichas instituciones determinen, por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso. El Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente a los Tenedores y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar; en el entendido, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible por el Fideicomiso depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador conforme al Contrato de Administración.

(c) Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño. El Monto Distribuible se distribuirá a los Tenedores de Certificados Bursátiles, en todos los casos a prorrata (basado en el número de Certificados Bursátiles de los que son titulares dichos Tenedores) y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, en el siguiente orden de prelación:

(i) primero: Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores hasta que la suma de la totalidad de los Flujos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Depositado en la Cuenta de Inversiones (el "Retorno de Capital");

(ii) segundo: Retorno Preferente. 100% del remanente después de pagado el Retorno de Capital, a los Tenedores, hasta que las distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes a un rendimiento anual compuesto del 10% en Pesos sobre el resultado de restar a (a) el Monto Depositado en la Cuenta de Inversiones a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, contabilizándose las cantidades integrantes de éste a partir de las Fechas de Depósito correspondientes, (b) los Flujos que hayan sido pagados con anterioridad a los Tenedores, considerando la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente (el "Retorno Preferente");

(iii) tercero: Alcance. 80% de los Flujos al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquier Afiliada del Fideicomisario en Segundo Lugar, según éste le instruya por escrito al Fiduciario) por concepto de Distribución por Desempeño y el 20% a los Tenedores, a prorrata, después de pagado el Retorno Preferente, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este inciso (iii) sean equivalentes al 20% de la suma de (x) las cantidades distribuidas a los Tenedores conforme al presente inciso (iii) y el inciso (ii) inmediato anterior, más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador como Fideicomisario en Segundo Lugar (o la entidad

que el Administrador le haya instruido por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso (iii); y

(iv) cuarto: cualesquier otros flujos netos de Efectivo Distribuible remanentes (a) 80% a los Tenedores, y (b) 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquier Afiliada del Fideicomisario en Segundo Lugar según éste le instruya por escrito al Fiduciario), por concepto de Distribución por Desempeño, por el resto de la vigencia del Fideicomiso.

Tratándose de la última Distribución a los Tenedores, esta se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos el Fiduciario deberá de informar al Indeval por escrito de que se llevará acabo la última Distribución.

(d) Pago de Distribuciones del Fideicomiso. 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, determine el Administrador si el Fideicomiso 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 como resultado de lo cual se determine liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVIII 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 terminación del Contrato de Fideicomiso, en caso de existir algún Remanente del Patrimonio del Fideicomiso, éste se entregará a los Tenedores como rendimiento.

(c) Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a que exista Efectivo Distribuible, el cual a su vez está sujeto, principalmente, a las Distribuciones de los Proyectos que, en su caso, lleven a cabo los Vehículos de Inversión, y se efectuarán cuando menos del 80% de los ingresos (menos los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones) que reciba el Fideicomiso en el año correspondiente, a más tardar dos meses después de terminado dicho año conforme a la LISR.

(d) Retorno Preferente. El Administrador calculará el Retorno Preferente y lo informará por escrito al Fiduciario y al Representante Común en el Reporte de Distribuciones.

(e) Reporte de Distribuciones. 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 del Fideicomiso correspondiente. El Fiduciario deberá dar a conocer el monto correspondiente al Efectivo Distribuible a la BMV a través de Emisnet, a la CNBV, a través del STIV, y a Indeval por escrito, o por los medios masivos que estos determinen, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente. El Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales se hayan realizado las Distribuciones del Fideicomiso, 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. En caso de que como resultado de la revisión de auditoría, el Auditor Externo, determine que los cálculos descritos no se apegan a lo establecido en el presente Fideicomiso, incluirá una nota al respecto en su reporte anual de auditoría, en el entendido que dicha situación deberá comunicarla al Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, y el Administrador quedará obligado a exponer las medidas necesarias para enmendar dicho error. El Fiduciario se cerciorará de que dichos alcances se

contengan dentro del contrato de prestación de servicios conforme al cual se contrate al Auditor Externo.

(f) Distribuciones de Montos No Dispuestos. Una vez concluido el Periodo de Inversión (o en su caso la Extensión del Periodo de Inversión), el saldo de la Cuenta General y de la Cuenta de Montos No Dispuestos en dicha fecha (incluyendo los Rendimientos de las Inversiones Permitidas), menos los montos requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, deberán ser transferidos a la Cuenta de Reembolsos para ser reembolsados por el Fiduciario a los Tenedores dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversión (o en su caso la Extensión del Periodo de Inversión).

Por otro lado, una vez concluido el Periodo de Inversión (o en su caso la Extensión del Periodo de Inversión), el saldo de la Cuenta de Inversiones en dicha fecha (incluyendo los Rendimientos de las Inversiones Permitidas), menos los montos comprometidos o reservados, y aprobados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores para la realización de Inversiones o Inversiones de Seguimiento, así como los montos requeridos para pagar Gastos de Inversión y otras obligaciones relacionadas con cualquier Inversión, incluyendo la Comisión del Administrador, deberán ser considerados como Flujos, y transferidos a la Cuenta de Distribuciones para ser distribuidos por el Fiduciario a los Tenedores y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversión (o en su caso la Extensión del Periodo de Inversión), de conformidad con el orden de prelación establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario tendrá la obligación de dar aviso de dicha distribución al Representante Común, a BMV, a CNBV y a Indeval con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente.

(g) Reembolso. Una vez concluidas la liquidación y desinversión de cada activo del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Fideicomisario en Segundo Lugar recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a los numerales (iii) y (iv) de la Cláusula 12.2 (c) del Contrato de Fideicomiso que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones del Fideicomiso totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Fideicomitente conforme a los numerales (ii), (iii) y (iv) de dicho inciso (c) de la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario en la Cuenta de Reembolso, dichas cantidades excedentes (netas de los impuestos que se hayan pagado respecto de las mismas, en el entendido, que en caso de que el Fideicomitente se demore en realizar la restitución de dichas cantidades, el Fideicomitente deberá pagar una penalidad calculada aplicando, a dichas cantidades excedentes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de sumar 6% a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomitente debiera entregar dichas cantidades excedentes conforme a la presente sección, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (basado en el número de Certificados Bursátiles de los que son titulares dichos Tenedores), inmediatamente que las reciba o más tardar al Día Hábil siguiente. La última Distribución a los Tenedores se instruirá contra entrega del Título.

2.2.1.31 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.

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

(ii) 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 Corporativos. El Fiduciario ejercerá los derechos corporativos que correspondan a las Acciones de la 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 de la 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 de la 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 de la Sociedad Controladora u opciones sobre las Acciones de la 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 y/o la Asamblea de Tenedores;

(e) la transmisión de Acciones de la Sociedad Controladora 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 registrarán conforme a lo establecido en la Cláusula 14.1.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares indirectos (a través de su tenencia de Certificados Bursátiles) del 10% o más de las Acciones propiedad del Fideicomiso, tendrán derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora por cada 10% (diez por ciento).

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

2.2.1.32 Comité Técnico. Constitución. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, las partes establecen un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Fideicomiso.

Integración. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% deberán ser Personas que califican como Personas Independientes y que serán designadas como Miembros Independientes.

Integración Inicial del Comité Técnico. Desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere la Cláusula 9.6 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo "D" del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: (i) 6 (seis) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente y (ii) 2 Miembros Independientes y sus respectivos suplentes, designados por el Administrador, los cuales deberán cumplir con los mismos requisitos.

Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de un miembro propietario del Comité Técnico y el número de suplentes que consideren necesarios, por cada 10% de tenencia; en el entendido, que dichas designaciones y remociones se llevarán a cabo conforme a lo previsto en la Cláusula 9.2(d) del Contrato de Fideicomiso.

Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere la Cláusula 14.1.2 anterior); en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes, siempre y cuando la Asamblea de

Tenedores califique su independencia. El Administrador también tendrá el derecho a revocar la designación de los Miembros del Comité Técnico designados por el Administrador; en el entendido que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos, en el entendido, además, que los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada, no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su designación. El Administrador deberá llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso (x) se requerirá la calificación de independencia por parte de la Asamblea de Tenedores, y (z) dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores que califique dicha independencia (tratándose únicamente de los Miembros Independientes) o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos automáticamente. Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico, ante la ausencia de dichos miembros; y en el entendido que si más de un miembro suplente es designado, el Administrador deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir a los miembros designados por el Administrador, en ausencia de dichos miembros.

Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico. (a) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, ya sea (y) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha remoción o sustitución surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (z) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos automáticamente, en cada caso, únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(b) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la tenencia de cada 10% del número total de los Certificados Bursátiles en circulación tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos conforme a lo previsto en la Cláusula XIV del Contrato de Fideicomiso.

Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus suplentes; en el entendido, que la muerte, Incapacidad o renuncia de un miembro o miembro suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico, en la medida en que cumplan con los requisitos bajo el Contrato de Fideicomiso para designar a dicho miembro o suplente nuevo.

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

Remuneración de Miembros. (a) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento por el Administrador de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo, excepto por lo previsto en el inciso (c) siguiente.

(b) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de miembros del Comité Técnico por los Tenedores es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo, salvo que el Tenedor que haga la designación expresamente disponga lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones, será pagada exclusivamente por los Tenedores que los hayan designado.

(c) Miembros Independientes. Sin perjuicio de lo previsto en los incisos (a) y (b) anteriores, la Asamblea de Tenedores y el Administrador podrán determinar que los Miembros Independientes del Comité Técnico reciban una contraprestación por el desempeño de sus funciones, en cuyo caso, dicha contraprestación deberá ser determinada por la Asamblea de Tenedores, la cual será pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Información Confidencial. Por la sola aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 24.4 del Contrato de Fideicomiso.

Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los miembros del Comité Técnico deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico. En caso de que el presidente o el secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto. (a) De conformidad con la LMV y 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 con copia al Representante Común, 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. En dichos convenios se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

(b) Como un requisito para ser miembro del Comité Técnico, los miembros del mismo designados por el Administrador que no califiquen en ningún momento como Personas Independientes y no sean designados como Miembros Independientes, deberán celebrar un convenio de voto, estableciendo que votarán en todas las sesiones del Comité Técnico de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; en el

entendido, que los Miembros Independientes no podrán ser parte de cualquier convenio en que se pacte el ejercicio de voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a consideración de los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; (ii) que los miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (iii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere que podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, y al Representante Común con al menos 5 Días Hábles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá ser entregada por escrito o enviada al correo electrónico de los miembros del Comité Técnico, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión mismos que tendrán que ser entregados de manera electrónica con al menos 5 Días Hábles de anticipación a la fecha en que la sesión de Comité Técnico pretenda llevarse a cabo. Cuando se trate de someter la aprobación de una Inversión deberá incluirse todo el detalle de dicha Inversión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 Días Hábles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva. El Administrador deberá llevar un registro que incluya los nombres, domicilios, teléfonos y direcciones de correo electrónico de los miembros del Comité Técnico, siendo responsabilidad de estos últimos mantener sus datos actualizados en dicho registro. Dicho registro estará a disposición del Representante Común y del Fiduciario y el Administrador tendrá la obligación de proporcionárselo en un plazo que no exceda de los 3 Días Hábles a la fecha en que le sea solicitado por el Representante Común o el Fiduciario.

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. (a) Periodicidad. 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. El Administrador deberá llevar a cabo las convocatorias respectivas para que se cumpla con la periodicidad prevista en este inciso, en caso de que no sean los propios miembros del Comité Técnico quienes convoquen a las sesiones del Comité Técnico.

(b) Quórum de Instalación. Salvo que el Contrato de Fideicomiso prevea algo distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) con derecho a voto respecto del

asunto de que se trate o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente con cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma que tengan derecho a votar sobre el asunto en cuestión.

(c) Quórum de Votación. Salvo que el Contrato de Fideicomiso prevea asuntos que requieran un quórum de votación distinto, 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 con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

(d) Voto. 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.

(e) Otros Representantes. El Representante Común, el Fiduciario y el Fideicomitente tendrán derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto) y 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.

(f) Actas de Sesión. De todas las sesiones se levantará acta en español que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El secretario del Comité Técnico será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(g) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México o en el lugar que los miembros del Comité Técnico 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 se asegurará y confirmará por escrito la asistencia de los miembros debidamente acreditados al día de la sesión, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

(h) Resoluciones Fuera de Sesión. 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, con derecho a voto respecto del asunto en cuestión, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas fuera de sesión deberá ser enviada por el secretario al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(i) Disidencia de Miembros Independientes. 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 del sistema EMISNET de la BMV.

(j) Acuerdos. Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Fideicomitente, a más tardar dentro de los 5 Días Hábil 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; se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso.

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni votados por los miembros que designe el Administrador que no se encuentren designados como Miembros Independientes:

- (a) la propuesta a los Tenedores de cualquier modificación a los Documentos de la Emisión;
- (b) la verificación y supervisión del cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (c) la aprobación de los Criterios de Inversión o del mandato del Administrador y cualquier cambio a dicho mandato;
- (d) nombrar y remover al Auditor Externo, al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario;
- (e) aprobar la extensión del Periodo de Inversión y/o del Período de Desinversión;
- (f) declarar cualquier Inversión como Proyecto en Pérdida;
- (g) aprobar e instruir al Fiduciario a que lleve a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso contra actos u omisiones del Administrador.

El Comité Técnico, como Asunto Reservado, podrá girar al Fiduciario las instrucciones necesarias respecto de los asuntos en que el Administrador tenga un Conflicto de Interés.

Representantes del Administrador. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y que no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico, tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto.

Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los asuntos descritos en el inciso (a) de la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso (la "Sesión Inicial").

Facultades y Atribuciones del Comité Técnico.

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

- (i) en la Sesión Inicial, discutir y, en su caso, (A) aprobar el registro en el RNV y la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles, (B) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo

el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y lleve a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles conforme al numeral (A) anterior, (C) aprobar los Criterios de Inversión iniciales del Fideicomiso así como el Régimen de Inversión; en el entendido, que dichos Criterios de Inversión iniciales y el Régimen de Inversión deberán ser aprobados en una sesión posterior del Comité Técnico en la que tengan la oportunidad de participar los miembros designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles, (D) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula XIX del Contrato de Fideicomiso por parte del Fiduciario, (E) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de administración, (F) aprobar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, (G) aprobar la contratación de la póliza de seguro de responsabilidad civil para funcionarios y directores a que se refiere la Cláusula 15.6 del Contrato de Fideicomiso, y (H) ratificar los términos de las indemnizaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso para los miembros del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores;

(ii) aprobar las Inversiones, adquisición de activos, bienes o derechos con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión), con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión de activos, bienes o derechos, que tenga un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (pero inferior al 20% (veinte por ciento)) del valor del Monto Máximo de la Emisión) con independencia de que dichas Desinversiones 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;

(iv) aprobar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(v) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;

(vi) aprobar el mandato del Administrador y cualquier cambio a dicho mandato;

(vii) designar uno o más delegados o apoderados para dar cumplimiento a sus resoluciones y/o para el ejercicio de las facultades que en el Contrato de Fideicomiso se le otorgan;

(viii) aprobar, como Asunto Reservado, las operaciones con Partes Relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, del Fideicomitente y del Administrador, o bien que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que la presente aprobación será requerida independientemente de que se haya obtenido la aprobación a que se refiere la Cláusula 9.3.7 (xii) del Contrato de Fideicomiso;

(ix) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en este Fideicomiso o en el Título, siempre y cuando no sea un asunto que tenga que resolver la Asamblea de Tenedores;

(x) aprobar la forma en que serán utilizados los recursos de la Reserva para Gastos;

- (xi) aprobar la sustitución del Valuador Independiente, del Valuador Inmobiliario y/o del Auditor Externo;
- (xii) declarar Proyectos que no se haya Desinvertido como un Proyecto en Pérdida;
- (xiii) aprobar como Asunto Reservado, el incurrimento en endeudamiento, la constitución de gravámenes y el otorgamiento garantías reales de conformidad con la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso;
- (xiv) aprobar cualquier extensión del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 11.1.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xv) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso; y,
- (xvi) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los Fines del Fideicomiso del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

(b) En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VI de la Circular Única, conforme a las modificaciones y adiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (xv) del numeral (a) anterior no podrán ser delegadas.

(c) Las resoluciones relacionadas con los asuntos descritos en los incisos (v), (vii), (viii), (x), (xiii), y (xiv), del numeral (a) anterior, deberán ser discutidas y votadas solo por los Miembros Independientes del Comité Técnico, y serán adoptadas cuando se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes que se encuentren presentes en dicha sesión.

(d) Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Administrador podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión, siempre que no haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución.

Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes (los “Asesores Independientes”), para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(a) Asesoría en Decisiones. El Comité Técnico, como Asunto Reservado, o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes quienes podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico y/o los Tenedores no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen una decisión o realicen alguna acción con base en la asesoría de un Asesor Independiente, y en el entendido, además, que los Asesores Independientes que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores, deberán celebrar un convenio de confidencialidad con el Administrador o el Fiduciario, en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador o del Fiduciario, en este

último caso por instrucción de la Asamblea de Tenedores, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

(b) Asesoría para Recuperación de Impuestos. La Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes, para asesorar a los Tenedores en la recuperación de impuestos; en el entendido, que el alcance de dicha asesoría será determinado por dicha Asamblea de Tenedores.

(c) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes serán Gastos de Asesoría Independiente y estarán sujetos a lo previsto en la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso

2.2.1.33 Endeudamiento. (a) El Administrador podrá, sujeto a la aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado, causar que el Fideicomiso incurra en endeudamiento, otorgue garantías o gravámenes sobre, o de cualquier otro modo grave los activos del Fideicomiso; en el entendido, que dicho financiamiento no excederá, en su conjunto al momento en que se incurra dicho endeudamiento del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión. A efecto de que el Comité Técnico determine que el Fideicomiso incurra en endeudamiento conforme al presente inciso (a), el Administrador deberá entregar al Comité Técnico un documento que contenga las condiciones del financiamiento, así como un comparativo de las principales propuestas de financiamiento que el Administrador haya obtenido para tales efectos.

(b) Sujeto a las reglas establecidas en la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso, los Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con cargo al patrimonio de dichos Vehículos de Inversión, obtendrán préstamos o incurrirán en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía financiamientos sin recurso en contra del Fideicomiso, financiamientos con o sin recurso en contra del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, en cada caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalcientes en la fecha en que el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Vehículo de Inversión podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), exclusivamente hasta donde alcance el patrimonio de dicho Vehículo de Inversión.

Autorizaciones y Límites de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 17.1 (b) del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento (los "Límites de Apalancamiento"):

(a) Endeudamiento de los Vehículos de Inversión. Los préstamos, refinanciamientos u otro endeudamiento (tomando en cuenta el monto de cualquier garantía relacionada) en los que incurran los Vehículos de Inversión, únicamente requerirán la instrucción previa del Administrador.

(b) Límites de Apalancamiento. Los pasivos adquiridos por los Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 17.1 (b) del Contrato de Fideicomiso y la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso, estarán sujetos a lo siguiente:

(i) Cualesquier préstamos (distintos de refinanciamientos) obtenidos por los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 17.1 (b) y la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 70% del valor total de inversión en el inmueble (o los inmuebles) (incluyendo gastos de adquisición anticipados posteriores a la adquisición y en los cuales se incurra en relación con dichas propiedades más cualquier otro gasto por concepto de remodelación, ampliación o mejora), según sea el caso tratándose de Activos Industriales.

(ii) Los préstamos obtenidos por los Vehículos de Inversión con respecto de Activos generadores de flujo deberán estar sujetos a un índice de cobertura total de servicio de deuda a nivel portafolio que sea mayor a 1.25 veces el ingreso operativo de la Inversión respectiva al momento del otorgamiento del préstamo respectivo de conformidad con las condiciones del contrato de crédito que documente el préstamo respectivo.

(c) Exclusión. Salvo por lo dispuesto en el inciso (a) anterior, cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

(d) Reporte del Administrador. De manera trimestral, durante los primeros 30 días de cada trimestre, el Administrador deberá elaborar un reporte que incluya la descripción de los endeudamientos en los que los Vehículos de Inversión hayan incurrido en el trimestre inmediato anterior, vinculándolos con la Inversión respectiva por la que se hayan adquirido haciendo mención si el objeto de la adquisición del financiamiento es para la adquisición o desarrollo de inmuebles, indicando además el tipo de financiamiento, crédito o endeudamiento; institución otorgante del endeudamiento; monto del financiamiento adquirido en moneda nacional, en caso de estar denominado en moneda extranjera, el tipo de cambio aplicable para su presentación en el reporte; descripción de la forma en que fue documentado; mención de si se encuentra garantizado y de resultar que sí, descripción de la garantía que fue otorgada; mención de que el financiamiento y/o endeudamiento cumple con los Límites de Apalancamiento; demás términos del financiamiento incluyendo sin limitación, plazo, tasa de interés que tendrá que pagarse, entre otros. Dicho reporte deberá ser entregado al Fiduciario, al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario) y al Representante Común.

(e) Informes al Comité y a la Asamblea. Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá informar a dicho comité o asamblea, los planes de financiamiento-apalancamiento que en su caso tenga contemplados para dicha Inversión.

(f) Independientemente de cualquier disposición en contrario, en caso que un Vehículo de Inversión incurra en deuda relacionada a cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y cuyos recursos sean utilizados para prepagar un crédito existente, no se duplicarán los montos de la deuda y únicamente contará la deuda refinanciada o reestructurada para los Límites de Apalancamiento.

2.2.1.34 Eventos de Sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser removido por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto; en caso de que ocurra y continúe

cualquiera de los siguientes eventos de sustitución del Administrador (cada uno, un “Evento de Sustitución”):

(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 en primera instancia cuando su sentencia hubiere causado ejecutoria o en segunda instancia, y que (1) dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que se declare su culpabilidad, el Administrador no haya restituido al Fideicomiso cualquier pérdida derivada de dicho delito patrimonial, en su caso; y (2) un integrante sustituto del Equipo Ejecutivo del Administrador para reemplazar a dicho integrante del Equipo Ejecutivo del Administrador no haya sido propuesto por el Administrador al Comité Técnico como Asunto Reservado dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que se declare su culpabilidad, en el entendido, que cualquier retraso en la sustitución del integrante del Equipo Ejecutivo del Administrador no atribuible al Administrador no se considerará como un Evento de Sustitución;

(b) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, actúe de manera dolosa, fraudulenta o con negligencia grave respecto de sus obligaciones incluidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia cuando su sentencia hubiere causado ejecutoria o en segunda instancia;

(c) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten de manera adversa a los Tenedores;

(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, sin el previo consentimiento de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación;

(f) que los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador incumplan con su obligación prevista en los incisos (a) y (b) de la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el señor Antonio Ruiz Galindo Terrazas es a su vez miembro del equipo ejecutivo del administrador de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., administrador de los fideicomisos emisores de certificados bursátiles conocidos como “IGS” (claves de pizarra IGSK 11 e IGSK 11-2) y como tal tiene la obligación de dedicar una porción significativa de su tiempo a las actividades previstas en los documentos relacionados con dicho fideicomiso;

(g) que el Administrador incumpla materialmente con sus obligaciones de exclusividad de conformidad con la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso;

(h) que cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador fuere removido o dejare su cargo como miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador y no sea sustituido conforme a lo previsto en el inciso (d) de la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso;

(i) que Grupo IGS no cumpla con el Compromiso del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso;

(j) que las declaraciones del Administrador contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración resulten ser falsas y dicha falsedad afecte de manera adversa a los Tenedores, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia cuando su sentencia hubiere causado ejecutoria o en segunda instancia;

(k) que el Administrador incumpla con su obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o Desinversión conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia determine la existencia del Conflicto de Interés;

(l) que el Administrador incumpla con sus deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia cuando su sentencia hubiere causado ejecutoria o en segunda instancia;

(m) que exista una sentencia por un órgano jurisdiccional competente que imponga responsabilidad civil, contractual o extracontractual al Administrador en términos del inciso b) de la fracción II del artículo 64 bis 1 de la LMV, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia cuando su sentencia hubiere causado ejecutoria o en segunda instancia;

Para efectos del inciso (g) y (j), se entenderá que se afecta “de manera adversa” a los Tenedores si el Patrimonio del Fideicomiso sufre un daño o menoscabo del 5% o más.

En los casos previstos en los incisos (a), (c), (g) y (f) anteriores, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 30 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.

Efectividad de la Remoción del Administrador. La remoción del Administrador surtirá efectos en la fecha (la “Fecha Efectiva de Remoción del Administrador”) en que: (i) un administrador sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, (ii) dicho administrador sustituto celebre un contrato de administración con el Fiduciario (con la comparecencia del Representante Común) que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Fideicomiso (un “Contrato de Administración Sustituto”), y (iii) se hayan realizado todos los pagos requeridos de conformidad con la Cláusula 18.4 del Contrato de Fideicomiso, en el caso de remoción por causa, y la Cláusula 18.5 del Contrato de Fideicomiso, en caso de remoción sin causa; en el entendido, que hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador continuará desempeñándose como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de todas y cada una de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, sin perjuicio de cualesquier otras cantidades pagaderas al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso como consecuencia de su remoción.

Consecuencias de un Evento de Sustitución. (a) 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 las Cláusulas 18.1 y 18.2 del Contrato de Fideicomiso para remediar el Evento de Sustitución, en caso de ser aplicable.

(b) 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 y convocará inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

(c) La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador, podrá también aprobar, con el mismo quórum de votación que el que apruebe dicha remoción, la terminación anticipada del Contrato de Fideicomiso o la suspensión del Periodo de Inversión. 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 de Tenedores, y el Efectivo Distribuible que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) El Administrador deberá poner a disposición del administrador sustituto, en las oficinas del Administrador, toda la documentación que el Administrador tenga en relación con el Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(e) En caso que se determine la remoción, sustitución, cesión y/o renuncia del Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los poderes otorgados al Administrador se entenderán revocados automáticamente.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, un acta de entrega, en la cual el administrador sustituto declarará haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme al párrafo anterior. El incumplimiento por parte del administrador sustituto o del Fiduciario de suscribir dicha acta liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de dicha documentación e información.

Derechos del Administrador y del Fideicomitente en caso de remoción con causa.

En caso de que conforme a lo previsto en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador sea sustituido o removido, serán aplicables las siguientes disposiciones:

(a) Comisión por Administración. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido, todas las Comisiones Anuales de Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales que se requieran a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar dicha Comisión Anual del Administrador por Administración; en el entendido, que dicha comisión será considerada como Pago de Inversión.

(b) Pagos Compensatorios. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Sustitución descritos en los incisos (a) y (b) de la definición de "Evento de Sustitución", y se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho "Evento de Sustitución" no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las

Comisiones Anuales del Administrador, pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el monto de las Comisiones Anuales de Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador; calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y/o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para efectos de calcular el monto pagadero bajo este inciso (a), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea 5 años a partir de la Fecha de Emisión); y (b) únicamente en el caso de que el Administrador removido sea Grupo IGS, al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquier Afiliada del Fideicomisario en Segundo Lugar según éste le instruya por escrito al Fiduciario), una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que es titular el Fideicomiso a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador fueran a desinvertirse (asumiendo operación y disposición en el curso ordinario del negocio sin importar fluctuaciones o aberraciones temporales del mercado y asumiendo que ni los vendedores o compradores están bajo una indebida coacción para comprar o vender) en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, basado en el valor de mercado de dicha Inversión y otros activos, a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, neto de todas las obligaciones atribuibles a dicha Inversión y otros activos en dicho momento (según sea determinado por un valuador inmobiliario seleccionado por el Administrador o un valuador independiente seleccionado por el Administrador removido, y aprobado por el Comité Técnico, como Asunto Reservado) (dicho valor de las Inversiones y otros activos del Fideicomiso, el “Valor de Terminación”); y dichos ingresos fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso correspondientes, a efecto de pagar dichas cantidades adicionales (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Inversión). Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad con este inciso (b) serán asumidos por Fideicomiso.

(c) Elección de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores que decida remover al Administrador con causa conforme al Contrato de Fideicomiso deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo alguna de las siguientes opciones:

(i) Adquisición de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomisario en Segundo Lugar. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, adquirir los derechos fideicomisarios del Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al Contrato de Fideicomiso, mediante el pago al Fideicomisario en Segundo Lugar, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Compromiso del Administrador existente; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dicha adquisición (entendiéndose que los pagos de dichas cantidades adicionales de las Cuentas de Fideicomiso serán consideradas como Pago de Inversión). En caso de que la Asamblea de Tenedores opte por esta opción, Grupo IGS deberá llevar a cabo todos los actos necesarios para endosar en propiedad y entregar las Acciones de la Sociedad Controladora de las que sea titular, al Fiduciario o a la persona que el Representante Común le indique. Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad con este inciso (c) serán asumidos por el Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores elija la opción prevista en este numeral (i), se designará

un administrador sustituto conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

(ii) Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. Inmediatamente después de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, iniciar la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Coinversión. En la fecha en que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción del Administrador con causa de conformidad con la presente sección, el Compromiso del Administrador terminará automáticamente.

(e) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido con causa, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo de forma automática.

(d) Vehículos de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido con causa, los miembros del comité técnico o consejeros de los Vehículos de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte de los mismos de forma automática.

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 85% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(a) Comisión por Administración. En la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido (i) todas las Comisiones Anuales de Administración pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, más (ii) lo que resulte menor entre (1) el monto de las Comisiones Anuales de Administración, pagaderas por el Fideicomiso que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la Fecha de Terminación Estimada del Fideicomiso, y (2) el monto de las Comisiones Anuales de Administración que se hubieren generado desde la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, en cada caso, calculadas utilizando el Monto Neto Comprometido y /o el Monto Neto Invertido, según sea aplicable, a partir de la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador (entendiéndose que para los efectos de calcular el monto pagadero bajo este inciso (ii), si el Periodo de Inversión no ha vencido a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Periodo de Inversión se considerará que termina en la fecha que sea 5 años después de la Fecha de Emisión). El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas Comisiones por Administración (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso, será considerado como Pago de Inversión).

(b) Distribución por Desempeño. Únicamente en el caso de que el Administrador removido sea Grupo IGS, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquier Afiliada del Fideicomisario en Segundo Lugar), una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones y otros activos de los que el Fideicomiso es titular a la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, fueran a desinvertirse al Valor de Terminación, y dichos ingresos

fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades al Fideicomitente (o a sus respectivas Afiliadas).

(c) Adquisición de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomisario en Segundo Lugar. El Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que adquiera, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, los derechos fideicomisarios del Fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso mediante el pago al Fideicomitente, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Terminación, por (2) el Compromiso del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario realizará, en la medida que sea necesario, Llamadas de Capital adicionales a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dicha adquisición. Los honorarios y gastos del valuador contratado de conformidad con esta sección serán asumidos por Fideicomiso (entendiéndose que el pago de dichas cantidades adicionales de las Cuentas del Fideicomiso será considerado como Pago de Inversión).

(d) Coinversión. En la fecha en que la Asamblea de Tenedores apruebe la remoción de Grupo IGS como administrador sin causa de conformidad con la presente sección, el Compromiso del Administrador terminará automáticamente.

(e) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la presente sección, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo de forma automática.

(d) Vehículos de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la presente sección, los miembros del comité técnico o consejeros de los Vehículos de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte de los mismos de forma automática

Cálculos. Todas las cantidades pagaderas al Administrador removido de conformidad con las Cláusulas 18.4 y 18.5 del Contrato de Fideicomiso serán determinadas por el Fideicomitente, con la aprobación del Representante Común. Dichas cantidades deberán ser avaladas por el Auditor Externo.

Renuncia del Administrador. En caso de renuncia del Administrador por cualquiera de las causas establecidas en el Contrato de Administración, el Administrador tendrá los derechos previstos en las Clausulas 18.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

2.2.1.35 Administración. La Sociedad Controladora, el Administrador y el Fiduciario celebrarán un contrato de administración 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 (el "Contrato de Administración"), sustancialmente en los términos del documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "B". El Administrador no podrá renunciar a su cargo sin causa justificada, a juicio razonable del Representante Común.

El Administrador tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Contrato de Administración.

Para el ejercicio de los poderes otorgados de conformidad con el Contrato de Administración, entre los que se encuentran poderes para actos de administración, el respectivo apoderado deberá haber obtenido (i) la aprobación previa del Comité Técnico con respecto a cualquier actividad que deba de ser aprobada por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (ii) la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con respecto a cualquier actividad que deba de ser aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Los poderes otorgados conforme al Contrato de Administración se limitarán de manera tal que los apoderados actúen en nombre y en representación del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, para todos los efectos legales a que haya lugar, ningún apoderado será considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes mencionados no exime al Fiduciario del cumplimiento de sus obligaciones en virtud del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

En adición a lo previsto en el Contrato de Administración, la responsabilidad del Administrador, sus Afiliadas y las Personas Indemnizadas del Administrador se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Indemnizada del Administrador será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como el Representante Común, por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Indemnizada del Administrador en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en una sentencia definitiva e inapelable. Las Personas Indemnizadas del Administrador no incurrirán en responsabilidad alguna frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común o ante cualquier Tenedor, si actúan de buena fe basándose en la firma en cualquier formulario o escrito que le sea entregado y que dicha Persona Indemnizada del Administrador crea es genuina, se basa de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y respecto de asuntos legales se basa de buena fe en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona, excepto en la medida en que esa creencia, confianza o selección, constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa de dicha Persona Indemnizada del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración. Cada Persona Indemnizada del Administrador podrá consultar con asesores legales, valuadores, contadores y otras Personas calificadas seleccionadas por dicha Persona Indemnizada del Administrador, y no será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores por ningún acto, hecho u omisión de buena fe que haya tenido lugar con base en el consejo de cualquiera de dichas Personas calificadas; en el entendido que dicha selección, acción, hecho u omisión no constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa por parte de dicha Persona Indemnizada del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso.

Dentro de los 60 días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Representante Común, al Comité Técnico y a los

Tenedores que así lo soliciten, un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones; en el entendido, que los Tenedores tendrán en cualquier momento el derecho de solicitar al Administrador información relacionada con las Inversiones y los gastos relacionados con las mismas.

El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Comité de Inversiones del Administrador. (a) Comité de Inversiones. El Administrador contará con un comité de inversiones que tendrá, entre otras funciones, la de considerar y resolver sobre las Inversiones para el desarrollo de los Proyectos conforme a los Criterios de Inversión, así como la de enajenar dichos Proyectos (el "Comité de Inversiones").

Comisión Anual del Administrador. (a) Como contraprestación por los servicios prestados, y con el objeto de que la compensación del Administrador cuide en todo momento los intereses de los Tenedores, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente (i) durante el Periodo de Inversión al (y) 1.5% sobre el Monto Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, 1.5% sobre el Monto Neto Invertido, más el IVA correspondiente; en el entendido que la contraprestación mínima será equivalente al 0.5% del Monto Total de la Emisión más el IVA correspondiente (la "Comisión Anual del Administrador").

(b) 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.

(c) 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 anticipados.

Funcionarios Clave del Administrador. (a) Durante el Período de Inversión (y cualquier Extensión del Periodo de Inversión), siempre y cuando Grupo IGS no haya sido removido como administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador causará que los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador dediquen una parte sustancial de su tiempo laborable a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, y a que el Fideicomiso lleve a cabo las Inversiones y Desinversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones y Desinversiones realizadas y demás actividades previstas para el Administrador en el Contrato de Fideicomiso. Una vez finalizado el Período de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, el Administrador deberá dedicarse, y hará que los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se dediquen, a administrar las Inversiones, Desinversiones y demás actividades del Fideicomiso durante el tiempo que el Administrador considere razonablemente necesario. Sujeto a las excepciones siguientes, los

miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

(b) No obstante lo establecido en el inciso (a) anterior, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por ellos a título personal, por Grupo IGS o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o con posterioridad al mismo conforme a la excepciones de exclusividad contenidas en los numerales (1) a (8) de la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso, (ii) administrar, y participar, en asuntos personales o de Grupo IGS o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, incluyendo con respecto de activos industriales y/o residenciales o inmuebles aprobados para ser desarrollados o en proceso de desarrollo, con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, (iii) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (iv) actividades docentes o altruistas.

(c) El Administrador estará obligado a informar al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente y a los Tenedores cuando alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador incumpla con sus obligaciones conforme a la presente sección o deje de dedicar una parte sustancial de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a) anterior (sujeto, en cada caso, a las excepciones establecidas en el inciso (b) anterior).

(d) En caso de que cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador sea removido o se separe de su cargo como miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, el Administrador propondrá a la Asamblea de Tenedores, un sustituto, dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 20 Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta, para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y el sustituto como nuevo miembro del Equipo Ejecutivo del Administrador electo. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a sustitutos en 2 ocasiones adicionales; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 20 Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, como Asunto Reservado, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo. En caso de que ambos de los Funcionarios Clave del Administrador sean removidos o se separen de su cargo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de suspender el Periodo de Inversión.

(e) Cada vez que un miembro del Equipo Ejecutivo del Administrador, distinto de los Funcionarios Clave del Administrador sea removido o se separe de su cargo, el Administrador deberá notificar dicha circunstancia al Comité Técnico, junto con el nombre del miembro que sustituirá a dicho miembro del Equipo Ejecutivo del Administrador removido.

(f) El Administrador se sujetará, y hará que los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos; en el entendido, que, en su caso, las excepciones a la exclusividad contenidas en dicha Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso

también aplicarán a los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador en lo que resulte conducente.

Operaciones con Partes Relacionadas. (a) El Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G", a precios de mercado, según dichos precios se reflejen en un estudio de costo de transferencia y, en dicho caso, el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por dichos servicios, incluyendo costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios; en el entendido, que dichos reembolsos no podrán exceder del monto que pagaría el Fideicomiso si dichos servicios fueran prestados por terceros en términos de mercado. El Administrador reportará anualmente al Comité Técnico el monto de dichos costos reembolsables.

(b) El Administrador y Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión, los servicios descritos en el Anexo "G" del Contrato de Fideicomiso, sin requerir la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios sea en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G"; y (b) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "G" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo.

(c) La Asamblea de Tenedores podrá de forma anual y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, solicitar estudios de precios de mercado respecto del costo de los servicios prestados por Partes Relacionadas.

Vehículos de Inversión. El Administrador, actuando como administrador del Fideicomiso, tendrá el derecho de instruir directamente o a través del Fiduciario, a cada Vehículo de Inversión, para que lleve a cabo cualesquiera actividades contempladas dentro de los fines de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación, otorgar los poderes necesarios al Administrador o a las Personas que el Administrador instruya, bajo su responsabilidad, para llevar a cabo la administración del día a día del Vehículo de Inversión; en el entendido, que, si el Administrador es removido de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, en la Fecha Efectiva de Remoción del Administrador, el Administrador dejará de tener el derecho de instruir al fiduciario del Vehículo de Inversión, y, hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, únicamente el Representante Común, actuando de conformidad con las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrá dicho derecho a instruir al fiduciario de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo el derecho para instruir a dicho Vehículo de Inversión que revoque los poderes otorgados por dicho Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador.

2.2.1.36 Régimen de Inversión. Hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por el Administrador sobre la disposición de fondos para la realización de las Inversiones en términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario invertirá las cantidades líquidas que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en los términos que le instruya por escrito por el Administrador en (i) valores o vehículos de inversión en valores a cargo y/o avalados por el Gobierno Federal

inscritos en el RNV, denominados en Pesos o en Dólares, de liquidación inmediata; (ii) en instrumentos de deuda o vehículos de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá utilizar los recursos en efectivo en (y) la adquisición de acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV, emitidas por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero; (z) la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV, que representen más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital (el “Régimen de Inversión” o las “Inversiones Permitidas”); en el entendido, que dichas inversiones deberán cumplir con los requisitos previstos en la LISR y demás disposiciones vigentes, para que el Fideicomiso cumpla con el Régimen de FICAP.

Dicho Régimen de Inversión podrá ser modificado por la Asamblea de Tenedores en cualquier momento, previa notificación por escrito al Fiduciario.

El Fiduciario invertirá los recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador que reciba hasta las 12:00, horas de la Ciudad de México; cualquier recurso que se deposite en dichas cuentas después de las 12:00 horas de la Ciudad de México, será invertido por el Fiduciario el Día Hábil siguiente. A falta de entrega de instrucciones de inversión, el Fiduciario invertirá conforme a lo previsto en esta sección 2.2.1.36.

En todo caso estas inversiones se realizarán por los plazos necesarios para asegurar que se mantendrá un nivel de liquidez adecuado para cumplir oportunamente los pagos, transferencias o erogaciones que procedan con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Para los efectos de las inversiones a que se refieren los párrafos anteriores, el Fiduciario se sujetará en todo caso a las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos materia de Fideicomisos y cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso las comisiones y gastos que origine su contratación.

El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión y administración de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los Fines del Fideicomiso.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Asimismo, el Fideicomitente en este acto, libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas, en los términos de esta sección 2.2.1.36, siempre que el Fiduciario haya actuado conforme lo previsto en esta sección 2.2.1.36, y que no exista dolo, mala fe, culpa o negligencia del Fiduciario.

Régimen de Inversión Supletorio. En caso de que el Administrador no notifique al Fiduciario el Régimen de Inversión correspondiente conforme a la Cláusula anterior, el Fiduciario deberá invertir dichas cantidades en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal (el “Régimen de Inversión Supletorio”).

Cantidades No Invertidas. En cumplimiento del numeral 3.2 de la Circular 1/2005, en caso que el Fiduciario no invierta de manera inmediata los recursos líquidos con que cuente en el

Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los Fines del Fideicomiso o conforme al Régimen de Inversión o el Régimen de Inversión Supletorio, los recursos que reciba el Fiduciario después de las 13:00 horas deberá depositarlos en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente a aquél en que reciba los mismos, en tanto se aplican a cumplir con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. En caso que se realice el depósito a que se refiere la presente sección con el Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito, siempre y cuando la institución bancaria en la que se depositen los fondos pertenezcan al mismo grupo financiero que el Fiduciario.

Responsabilidad derivada del Régimen de Inversión. En tanto se respete el Régimen de Inversión o, en su caso, el Régimen de Inversión Supletorio, el Fiduciario no será responsable por los menoscabos que sufran los valores, en cuanto a su precio de adquisición, por fluctuaciones en el mercado, en los términos del artículo 391 de la LGTOC. Asimismo, el Fiduciario no puede garantizar la percepción de rendimientos derivados de la inversión de las cantidades líquidas que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso.

El Fiduciario sólo estará obligado a invertir si el Patrimonio del Fideicomiso cuenta con recursos por los montos mínimos suficientes para realizar las inversiones de conformidad con la situación del mercado, así como de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento, para acceder al tipo de inversión que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso y si los montos fueren inferiores, se entenderá como instruido expresamente para dejar los recursos a la vista.

Operaciones con Divisas. El Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según corresponda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo operaciones cambiarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fiduciario no será personalmente responsable por cualesquiera pérdidas derivadas de dichas operaciones con divisas cuando actúe bajo las instrucciones del Administrador, salvo en el caso que dichas pérdidas se deriven de la negligencia, dolo, fraude o mala fe por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

2.2.1.37 Vigencia. El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, según lo determine el Fiduciario a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador removido, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, hayan sido pagados en su totalidad). En la fecha en que se cumplan dichas condiciones, el Contrato de Fideicomiso terminará.

2.2.1.38 Legislación Aplicable. El Contrato de Fideicomiso se regirá por e interpretará de acuerdo con las leyes de México.

2.2.2 Extracto del Contrato de Administración.

2.2.2.1. Nombramiento y Aceptación del Administrador. El Cliente nombra al Administrador para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en el Contrato de Administración en la forma aquí establecida, y el Administrador en este acto acepta su nombramiento.

2.2.2.2. Actuación del Administrador. (a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, 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 a lo dispuesto en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Cliente. Para dichos fines, el Fiduciario y la Sociedad Controladora otorgarán al Administrador los poderes más amplios que al efecto requiera, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso.

(b) El Cliente reconoce y conviene que, a menos que se disponga de otra forma en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme a los mismos, el Cliente actuará siempre representado 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 los Vehículos de Inversión; (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.

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.

(c) Los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador deberán dedicar la mayoría de su tiempo a la atención de los asuntos relacionados con los Proyectos. No obstante lo anterior, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por ellos a título personal, por Grupo IGS o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o con posterioridad al mismo conforme a la excepción de exclusividad contenidas en los numerales (1) a (8) de la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso, (ii) administrar, y participar, en asuntos personales o de Grupo IGS o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, incluyendo con respecto de activos industriales y/o residenciales o inmuebles aprobados para ser desarrollados o en proceso de desarrollo, con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, (iii) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (iv) actividades docentes o altruistas.

2.2.2.3. SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR. El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

(a) 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.

(b) Proceso de Aprobación:

(i) Durante el Periodo de Inversión y en la Extensión del Período de Inversión, en su caso, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda antes mencionado y que cumplan con los Criterios de Inversión.

(ii) 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:

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

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

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

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

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

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

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

(iv) 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.

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

(c) Administración y Control de las Inversiones:

(i) El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de los Vehículos de Inversión y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.

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

(iii) El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a los Vehículos de Inversión 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 los Vehículos de Inversión, 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.

(iv) 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.

(v) El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por cada uno de los Vehículos de Inversión, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el Administrador permanecerá obligado y responsable frente al Cliente, al Fiduciario, los Vehículos de Inversión 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.

(vi) 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 uno o más Vehículos de Inversión, 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.

(vii) Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones del Fideicomiso fueron efectivamente aportadas a uno o más Vehículos de Inversión y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate no se llevaran a cabo, entonces los Vehículos de Inversión estarán obligados a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora 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.

(d) Contabilidad y Reportes del Fideicomiso:

(i) El Administrador recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que el Fideicomiso realice a través de los Vehículos de Inversión.

(ii) El Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, en la forma y tiempo solicitados por éste, la información financiera y reportes de los Vehículos de Inversión 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 los Vehículos de Inversión.

(iii) El Administrador se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada uno de los Vehículos de Inversión, 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.

(iv) El Administrador deberá entregar reportes al Cliente y al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes calendario, informando sobre la aportación de los recursos por parte del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(v) 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 y los Vehículos de Inversión para el ejercicio correspondiente.

(vi) En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección y formalización de las Inversiones realizadas por los Vehículos de Inversión, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

(e) Servicios Adicionales:

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

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

2.2.2.4. Obligaciones Respecto del Comité Técnico, del Comité de Inversiones y de las Acciones de la Sociedad Controladora. (a) 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.

(b) 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 secretaria 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.

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

2.2.2.5. Asuntos Sujetos a Aprobación

(a) Conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, el Administrador será el encargado de administrar tanto a la Sociedad Controladora como a los Vehículos de Inversión que en su caso se constituyan.

(b) El Administrador reconoce que el Contrato de Fideicomiso establece una serie de asuntos y decisiones que deben ser sometidos a la aprobación de la Asamblea de 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.

(c) Todos los asuntos y decisiones que se deban aprobar y/o adoptar con respecto a la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión sobre los temas regulados en el Contrato de Fideicomiso, podrán estar sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, 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, los Vehículos de Inversión, según corresponda.

2.2.2.6. Subcontratación. El Cliente 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 no podrá subcontratar con terceros (distintos a sus Afiliadas) la prestación de las actividades clave bajo el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que el Administrador permanecerá obligado y responsable frente al Cliente, al Fiduciario y los Vehículos de Inversión del cumplimiento de sus obligaciones conforme al 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, los Vehículos de Inversión 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 o de los Vehículos de Inversión. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

2.2.2.7. Relaciones Laborales. El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica

alguna entre dichas personas y el Cliente, el Fiduciario, o los Vehículos de Inversión. El personal que esté encargado del cumplimiento del Contrato de Administración trabaja y trabajará bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador o de los subcontratistas, en su caso.

El Cliente, el Fiduciario, y los Vehículos de Inversión no estarán obligados a cubrir prestaciones de naturaleza laboral, cubrir sueldos u otras prestaciones, ni de aportar por su cuenta cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en relación con los empleados del Administrador o de los subcontratistas, en su caso.

El Administrador se obliga a sacar en paz y a salvo al Cliente, al Fiduciario, a los Vehículos de Inversión, así como a sus consejeros, funcionarios y empleados, de y contra cualquier acción, demanda, pérdida, gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido derivado de cualquier reclamación de carácter laboral que por motivo del cumplimiento del Contrato de Administración pretendieren sus empleados o los empleados de cualquier subcontratista, y se obliga a cubrir todos los gastos (incluyendo honorarios razonables de abogados) y cualesquiera contraprestaciones reclamadas en caso de que se inicie en su contra cualquier acción laboral.

2.2.2.8. Nombramiento de Apoderados. En caso de estimarlo necesario, el Administrador podrá acordar con los Vehículos de Inversión para que éstos otorguen poderes especiales para la realización de actos jurídicos específicos. El Administrador deberá aprobar previamente el tipo y alcance de los poderes y los apoderados a quienes se otorgarán dichos poderes especiales para formalizar, en nombre de los Vehículos de Inversión, los actos jurídicos específicos que se acuerden.

2.2.2.9. Obligaciones del Administrador. Durante la vigencia del Contrato de Administración, el Administrador deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Administración.

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 y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso, hasta el momento en que el 80% del Monto Total Invertible haya sido invertido o comprometido. No obstante lo establecido en lo anterior, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por ellos a título personal o por Grupo IGS o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o con posterioridad al mismo conforme a la excepciones de exclusividad contenidas en los numerales (1) a (8) de la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso, (ii) administrar, y participar, en asuntos personales o de Grupo IGS o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, incluyendo con respecto de activos industriales y/o residenciales o inmuebles aprobados para ser desarrollados o en proceso de desarrollo, con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, (iii) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (iv) actividades docentes o altruistas.

2.2.2.10. Deber de Cooperación. El Cliente y el Fiduciario reconocen que su colaboración es necesaria para el correcto cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, por lo que se obligan a facilitarle todos los medios necesarios a su alcance para tal fin.

2.2.2.11. 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 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.

2.2.2.12. Comisión Anual del Administrador. (a) Como contraprestación por los servicios prestados, y con el objeto de que la compensación del Administrador cuide en todo momento los intereses de los Tenedores, el Administrador recibirá una comisión anual equivalente (i) durante el Periodo de Inversión al (y) 1.5% sobre el Monto Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, 1.5% sobre el Monto Neto Invertido, más el IVA correspondiente; en el entendido que la contraprestación mínima será equivalente al 0.5% del Monto Total de la Emisión más el IVA correspondiente.

(b) 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.

(c) 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.

(d) La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual por meses anticipados.

2.2.2.13. Costos y Gastos. El Administrador reconoce que 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 expresamente renuncia al derecho a solicitar al Cliente el reembolso de cualesquiera gastos y desembolsos incurridos en relación con el Contrato de Administración y 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.

2.2.2.14. Responsabilidad del Administrador. (a) Nada en el Contrato de Administración establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador garantizará o será responsable por los rendimientos o recuperación de las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión.

(b) El Administrador será responsable frente al Cliente y al Fiduciario por los daños y perjuicios que les genere como resultado del incumplimiento de sus obligaciones, así como de su dolo, negligencia o culpa grave, siempre que éstos sean imputables exclusivamente al Administrador.

(c) El Administrador se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Cliente, al Fiduciario, a los Vehículos de Inversión, así como a cualquier consejero, funcionario, delegado fiduciario o agente de cualquiera de ellos, de y contra cualquier acción, demanda, pérdida, gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo del incumplimiento de las obligaciones del Administrador (incluyendo las subcontratadas), siempre y cuando una autoridad judicial competente determine en forma inapelable que dicho incumplimiento es responsabilidad del Administrador.

(d) El Administrador no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Cliente, el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de un caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de la legislación aplicable.

2.2.2.15. Responsabilidad del Fiduciario y del Cliente. (a) Si por causas imputables al Fiduciario o al Cliente no se realiza la entrega de los recursos a los Vehículos de Inversión o se incumplen los contratos que documenten cualquier inversión en Proyectos, las partes reconocen que el Fiduciario, por una parte, o el Cliente y el Administrador por la otra parte, serán los únicos responsables de los daños y perjuicios que se ocasionen.

(b) Ninguna de las partes será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Cliente, el Fiduciario o el Patrimonio del Fideicomiso con motivo del incumplimiento de sus obligaciones, si dicho incumplimiento es resultado directo de un caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de la legislación aplicable.

2.2.2.16. Facultad del Fiduciario. En caso de que el Administrador no cumpla con las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, el Fiduciario estará facultado para exigirle su cumplimiento y, en su caso, la responsabilidad derivada de dicho incumplimiento. La facultad aquí descrita será ejercida por el Fiduciario bajo las instrucciones de los Tenedores o de los Miembros Independientes.

2.2.2.17. Sustitución del Administrador. En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso, siguiéndose el procedimiento de sustitución que se establece en el Contrato de Fideicomiso.

2.2.2.18. Remoción Sin Causa. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, 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 85% de los Certificados Bursátiles en circulación.

2.2.2.19. Renuncia del Administrador. (a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador bajo el Contrato de Administración en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración debido a (i) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (ii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones por parte de

autoridad competente mediante resolución inapelable. En cualquiera de dichos casos, el administrador sustituto será nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador la acompañará de una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior.

(b) La renuncia del Administrador deberá ser notificada al Cliente, al Fiduciario y al Comité Técnico.

2.2.2.20. **Indemnización.** En los tres casos previstos en las Cláusulas anteriores, el Administrador tendrá derecho a recibir las cantidades que se prevén en el Contrato de Fideicomiso para tales supuestos.

2.3 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

A la fecha de este Prospecto no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra del Fideicomitente, el Fiduciario o el Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales.

A la fecha de este Prospecto el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

3. Plan de negocios, estrategia de inversión y calendario de inversiones y; en su caso desinversiones

PLATAFORMA INDUSTRIAL

Mercado Industrial en México:

México continúa beneficiándose del dinamismo del sector manufacturero exportador, el cual se ha visto favorecido por un peso más débil y un crecimiento en productividad por encima del promedio. La depreciación del peso en 2016 fue de 20% lo cual redujo el costo de mano de obra para inversionistas extranjeros¹.

Como resultado, las exportaciones mexicanas hacia Estados Unidos sumaron 294 mil millones de dólares en 2016, con lo que México se colocó como el segundo mayor socio comercial de dicho país con una participación del 13.4%, superando a Canadá quien participa con 12.7%.²

El costo de producir en México es inferior al de Brasil, Rusia y China. India continúa siendo más económico pero con una ley laboral restrictiva.³

¹ **Fuente:** LatinFocus Consensus Forecast (Ene-2015) / The Economist Intelligence Unit

² **Fuente:** El Financiero 07.02.2017

³ **Fuente:** The Economist Intelligence Unit; The Boston Consulting Group

La tensión política derivada de la nueva administración federal en los Estados Unidos de América ha generado especulación sobre las perspectivas del sector de exportación de bienes manufacturados en México, especialmente en el ramo automotriz. Sin embargo, según información al cierre del Q42016 - Q12017, el dinamismo de la zona no ha disminuido como se había previsto inicialmente. Se considera que, de existir, el impacto a la inversión extranjera en el ámbito manufacturero podría afectarse en el corto plazo, pero no así en el mediano y largo plazo debido a que la posición estratégica de México y su competitividad en costo de producción, le dan ventajas coyunturales al país para la producción manufacturera.

Existen dos importantes mejoras del mercado interno en México a destacar: la tasa de desempleo registró el nivel más bajo desde el segundo trimestre de 2006. El desempleo a finales de 2016 fue de un 3.6%, con un nuevo récord de empleo con 913,921 nuevos trabajadores formales. Evidentemente, esta tendencia ha ayudado a fortalecer el mercado interior.

El segundo indicador de fortalecimiento de mercado interno es el hecho de que las ventas nacionales de vehículos ligeros para 2016 fueron 18.6% más altas que el número de unidades vendidas en 2015 alcanzando un récord de 1.603.672 unidades.⁴

En el segmento automotriz, se espera que la producción automotriz aumente en el futuro cuando Toyota arranque la construcción de su planta de USD \$1 billón en Guanajuato,⁵ y Ford continúe sus planes de expansión en Chihuahua e Irapuato.⁶ Las plantas de fabricación de autopartes existentes se están quedando en México a pesar de las tensiones políticas e incluso han aumentado sus inversiones directas y las de sus proveedores.

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, Monterrey, Guadalajara, el Bajío, Tijuana, Ciudad Juárez y otras ciudades fronterizas 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 condiciones de comercio, los gobiernos estatales están invirtiendo en autopistas, lo cual impacta positivamente en el desarrollo industrial de México.

El inventario total de espacio industrial creció substancialmente en 2016. El año 2015 terminó con un inventario de 62,659,543 m² y para el final del periodo el inventario creció un 8%, aumentando a 68,363,106 m². La absorción neta relativa al inventario total disponible alcanzó un nivel histórico de 5,47 millones de metros cuadrados, el doble de la absorción media registrada entre 2007 y 2014.⁷

⁴ Fuente: JLL Industrial Outlook 2016

⁵ Fuente: CBRE Industrial MarketView Q4 2016

⁶ Fuente: Expansión CNN.

⁷ Fuente: JLL Industrial Outlook 2016

La tasa de vacancia ponderada a nivel nacional al cierre de 2016 fue de 5.5%.⁸ La tasa de disponibilidad, que integra el área vacía más el área en construcción, en la Ciudad de México cerró 2016 con 11.2%, mientras que en la región del Bajío fue de 8.1%, Monterrey figura en 6.2%, Ciudad Juárez con 6.6% y Reynosa 8.3%.⁹

La región norte del país – la zona industrial más importante – continúa con una fuerte demanda de espacio por parte de la industria manufacturera, mientras que en el Bajío hay más proyectos hechos a la medida (*build-to-suits*), y en el área metropolitana de la Ciudad de México predominan los proyectos especulativos, los edificios están siendo arrendados antes de que sean concluidos (*pre-lease*).¹⁰

La absorción a lo largo de 2016 fue muy importante en el área metropolitana de la Ciudad de México con una absorción neta de más de 957,115 m². Querétaro siguió con 749,471 m². Siguieron los mercados de Monterrey, Guadalajara y Guanajuato.¹¹

Los precios de las rentas promedio se incrementaron marginalmente de USD \$4.02 por m² en diciembre 2015, a USD \$4.21 m² al cierre del 2016.¹²

El sector industrial en México se encuentra altamente fragmentado e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los desarrolladores industriales locales actuales se caracterizan por ser empresas familiares las cuales se encuentran pobremente posicionadas para atender la demanda actual y futura, debido a la falta de profesionalismo en el sector y escaso acceso a capital.

Plataforma Industrial Grupo IGS:

Desde 2002 la plataforma industrial de IGS ha desarrollado \$6,610 millones de pesos en 70 propiedades. Un aliado relevante ha sido el Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) quien nos ha provisto de financiamiento competitivo y a largo plazo fundamental para cumplir con nuestros objetivos en monto y rendimiento.

Grupo IGS trabaja dentro de un mercado industrial maduro con perspectivas de crecimiento favorables impulsado principalmente por el dinamismo en el sector manufacturero exportador y la reducción de costos de mano de obra y construcción, derivado de la depreciación del peso y la recuperación económica de los Estados Unidos.

En 2015 la plataforma industrial de Grupo IGS concluyó anticipadamente su periodo de inversión del capital proveniente de las emisiones IGSK 11 e IGSK 11-2 y fondos paralelos, por un total de US\$90 millones. Dicho portfolio consta de 37 inmuebles con un valor de US\$203 millones y tiene una tasa interna de retorno proyectada de 20%.

Durante el 1Q de 2017 IGS logró la venta del portafolio MIA con una rentabilidad neta al inversionista de 26.89% de TIR y un múltiplo de capital de 1.89x. Dicha transacción fue

⁸ Idem

⁹ Fuente: CBRE Mexico Industrial Insight 2016

¹⁰ Idem

¹¹ Fuente: JLL Industrial Outlook 2016

¹² Idem.

acreadora al “Premio a la Transacción del Año 2016” en la premiación de la industria de capital privado por parte de la AMEXCAP.

Grupo IGS ha desarrollado la capacidad de invertir exitosamente, con rapidez y calidad, proporcionando rendimientos generalmente por encima del mercado.

Los principales fondos institucionales que compiten directamente con Grupo IGS en el sector industrial son: Corporate Properties of the Americas, Finsa, Intramerica, Vesta, Prologis, y Prudential.

Grupo IGS se distingue por ser eficiente, competitivo en precio y sobre todo más ágil ofreciendo altos niveles de servicio con la flexibilidad necesaria para atender las necesidades de nuestros clientes.

Los principales aspectos competitivos en inmuebles industriales son: renta, ubicación, servicios suministrados, tipo de instalaciones ofrecidas y la condición de las mismas. Grupo IGS se enfoca en desarrollar inversiones de valor agregado, diferenciándose de las FIBRAS quienes adquieren activos estabilizados que ya producen flujos. Debido a esto, las FIBRAS no son competencia directa en nuestro nicho de mercado, sino que forman parte de los posibles compradores

Plan de Negocio:

Grupo IGS ha desarrollado capacidades que lo diferencian de los principales competidores del sector: Por más de 20 años ha convertido oportunidades en resultados tangibles por arriba del mercado. Cuenta con una, estructura operacional y capital humano probados, fuertes relaciones de largo plazo con empresas líderes multinacionales y corporaciones nacionales, capacidades probadas de originación, supervisión, ejecución y administración de los proyectos adquiridos, lo cual ha hecho posible completar ciclos de inversión con resultados exitosos.

El plan de negocio de la plataforma industrial de Grupo IGS consiste en entender las necesidades del mercado para poder identificar los mejores proyectos de inversión oportunamente, donde podamos agregar valor al dar a los clientes soluciones eficientes y adecuadas a sus requerimientos. Ya sea construcción a la medida (BTS), compra y renta de un inmueble (SLB) o cualquier otro tipo de desarrollo, Grupo IGS busca crear un portafolio diversificado que permita otorgar rendimientos atractivos a nuestros inversionistas.

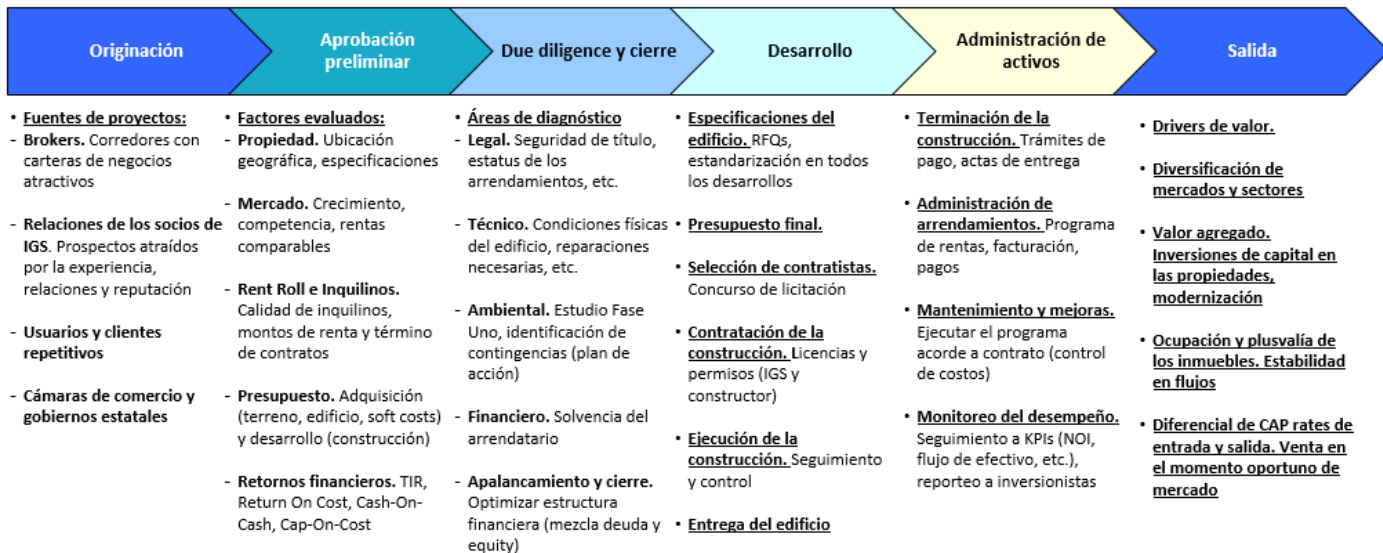


* Crecimiento Anual Compuesto

** FIBRA Macquarie, FIBRA Terrafina, Vesta, CKD Prudential, CKD Prologis, FIBRA Uno, IGS; información al 2Q15

Fuentes: CB Richard Ellis / Bolsa Mexicana de Valores / Información de empresas

Modelo de negocio para los Activos Industriales:



Estrategia de inversión:

La estrategia de inversión de la plataforma industrial de Grupo IGS se enfoca en construir un portafolio diversificado tanto por ubicación dentro de la República Mexicana como en base a cinco tipos de Activos Industriales:

(1) *Portafolios*: Adquisición de un conjunto de propiedades que presentan características complementarias y diversificación en cuanto a clases de edificios, activos estabilizados, valor agregado y ubicación. Este producto permite la diversificación de riesgos, escala y mejores términos de apalancamiento. Estos activos representarán entre el 20% y 40% de la inversión de la plataforma industrial.

(2) *Oportunidades*: Oportunidades de inversión en el desarrollo especulativo, es decir, que no cuentan con un contrato de renta previo, de naves, parques industriales, bodegas, centros de distribución; adquisición de propiedades y terrenos para desarrollar y optimizar su valor en venta y renta. El valor futuro estimado a mediano plazo permite generar una mayor rentabilidad con un, perfil de riesgo moderado. Estos activos se desarrollan en ubicaciones donde se prevé una demanda superior a la oferta y representarán entre el 20% y 30% del monto total emitido.

(3) *Valor agregado*: Adquisición de propiedades que tienen potencial para que se mejoren sus instalaciones, incrementando los flujos por rentas y su valor de capitalización. Estos activos aportan un incremento de valor debido a mejoras al inmueble, incrementos de ocupación del inmueble, la compresión de *CAP rates*, crecimiento de flujos de efectivo y perfil de riesgo controlado. La inversión en éste tipo de activos será entre el 10% y 30% de la inversión de la plataforma industrial.

(4) *Construcción a la medida (BTS)*: Construcción conforme a las especificaciones del cliente, en base a contratos de arrendamiento previamente firmados. La estabilidad en flujos, arrendamiento a largo plazo, y valor agregado, permiten generar un rendimiento moderado con riesgo bajo. Estos activos podrán representar entre el 10% y 20% de la inversión de la plataforma industrial.

(5) *Propiedades estabilizadas (SLB y adquisiciones estabilizadas)*: Inversiones en propiedades estables, 100% arrendadas, dentro de mercados con fuerte desempeño. Generalmente estos activos son vendidos por el mismo cliente que desea rentarlos, por así convenir a su negocio. La estabilidad en flujos, arrendamiento a largo plazo y compresión de *CAP rates*, permiten generar un rendimiento moderado con riesgo bajo. Estos activos representarán entre el 10% y 20% de la inversión de la plataforma industrial.

El portafolio de inversiones propuesto diversifica el riesgo y estimamos que puede generar una tasa interna de retorno ponderada igual o superior a 15% en pesos después de impuestos, premio y comisiones. En los activos industriales el límite de apalancamiento es de 70% del valor de los inmuebles.

Riesgos y Mitigantes:

Grupo IGS reconoce que existen riesgos relacionados con su negocio industrial y en consecuencia ha implementado diversos mecanismos mitigantes (para mayor detalle respecto a los factores de riesgo relacionados con los Activos Industriales, ver “1.3 Factores de Riesgo – 1.3.2. Riesgos relacionados con los Activos” en el presente Prospecto”):

- *Riesgo de factibilidad.* Contamos con un equipo de inversiones experimentado y riguroso con habilidades de negociar los precios adecuados, invertir y desinvertir oportunamente, así como con procesos diseñados para detectar factores que pudieran repercutir en el valor de los inmuebles.
- *Riesgos de construcción.* Nosotros no construimos directamente sino que contratamos a constructores experimentados mediante contratos de construcción a precio alzado, seguros y fianzas de la construcción y supervisión eficiente de la misma.
- *Operación ineficiente de las propiedades.* Contamos con un equipo operativo que lleva muchos años administrando eficientemente activos industriales, realizando las cobranzas y pagos en tiempo y forma, apoyados por sistemas informáticos y contratos con cláusulas claras y penalizaciones que disminuyen riesgos.
- *Inestabilidad en los mercados.* El mercado industrial mexicano es un mercado maduro, con crecimiento basado en sólidas bases económicas, reconocido por inversionistas institucionales internacionales y nacionales.
- *Inestabilidad macroeconómica.* El mercado industrial en México se ve fortalecido por las perspectivas de crecimiento económico estadounidense, así como los flujos de inversión extranjera, depreciación del tipo de cambio e impacto positivo de reformas estructurales.
- *Desastres naturales y eventos de negocio.* Contratación de pólizas de seguros de cobertura amplia, pérdidas de rentas, etc.

PLATAFORMA TIERRA PARA VIVIENDA

Mercado de Tierra para Vivienda en México:

Existe un rezago de cerca de 9.5 millones de viviendas en el país, y al ritmo que se crean viviendas nuevas cada año, no se alcanza a disminuir el déficit que se crea en el mismo periodo.

De acuerdo a la CONAVI en 2016 se colocaron 519,267 créditos para vivienda nueva con apoyo de los diferentes tipos de solución de crédito:

FOVISSSTE	36,174
INFONAVIT	236,721
SHF (FONDEO)	4,428
BANJERCITO	818
BANCA (CNBV)	95,897
CONAVI	130,327
FONHAPO	10,820
ISSFAM	2,570
CFE	903
PEMEX	0
HABITAT MEXICO	609
TOTAL	519,267

El mercado de crédito a la vivienda en México ha evolucionado positivamente.

Los créditos otorgados a través de programas públicos presentaron cambios en las reglas de Infonavit y Fovissste, encaminados a atender mejor las necesidades de los clientes:

- ✓ Aumento en los valores de los tipos de crédito, por ejemplo, Infonavit Tradicional de \$483,000 a \$850,000 pesos.
- ✓ Acceso a vivienda de hasta \$4 millones de pesos utilizando una mezcla de los diferentes productos de crédito.
- ✓ Inclusión de los trabajadores estatales y municipales a programas federales.
- ✓ Oportunidad de un segundo crédito Infonavit.
- ✓ Cancelación del sorteo por parte del Fovissste.

En cuanto a los clientes que no participan a través de los programas federales, las condiciones de las tasas de interés hace atractivo el adquirir una vivienda con crédito bancario y existen diferentes inversionistas que por la misma razón encuentran un mayor rendimiento invirtiendo en este tipo de producto.

Plataforma Tierra para Vivienda Grupo IGS

Grupo IGS se ha caracterizado por crecer en sectores complementarios de bienes raíces apalancando su conocimiento y experiencia de mercado en plataformas existentes que lo aproximan a la realidad del mercado inmobiliario en México.

Así surgió la Plataforma de Tierra para Vivienda, que basado en la experiencia desarrollada en el sector de naves industriales, viendo la generación de empleos que se estaba dando en el país, conociendo el déficit que existía en la vivienda de interés social y medio, nos permitió explorar el nicho de mercado, acercarnos a desarrolladores experimentados, entender los factores clave del negocio y en 2009 estructurar la nueva plataforma acotando los riesgos para obtener la rentabilidad que buscaban nuestros inversionistas. A la fecha hemos invertido exitosamente en el desarrollado más de 13,000 viviendas en todo el país.

Plan de Negocio Tierra para Vivienda

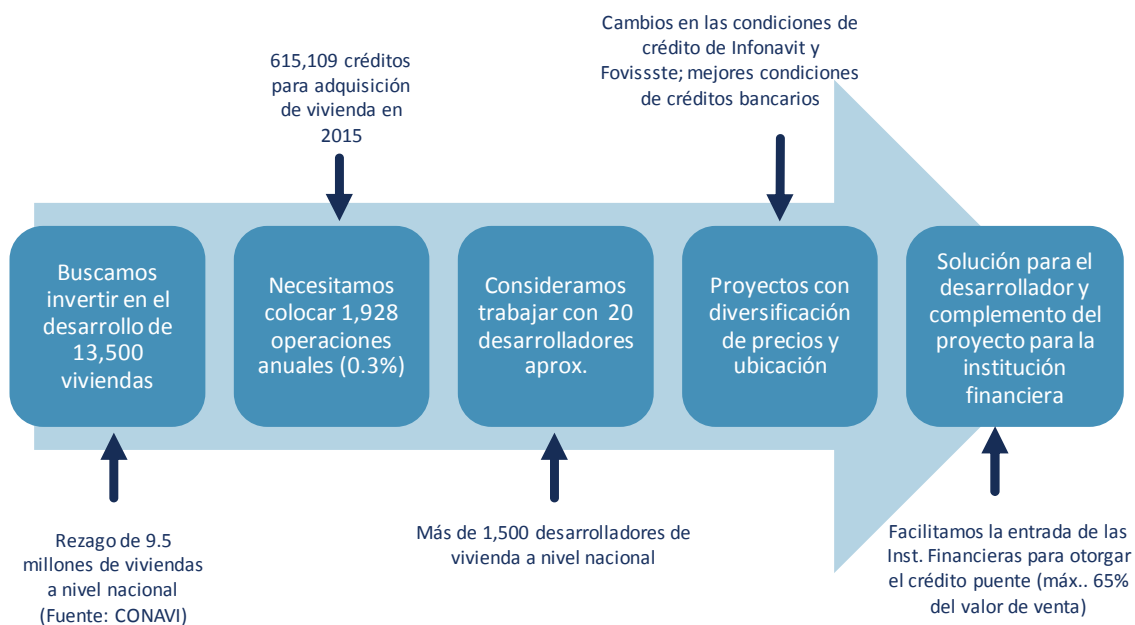
La plataforma Tierra para Vivienda de Grupo IGS, busca co-invertir mediante la aportación de la tierra en Fideicomisos con desarrolladores locales precalificados, para que en total desarrollen aproximadamente 13,500 viviendas durante los próximos 7 años, es decir, ayudamos a satisfacer una pequeña porción de la creciente demanda con 1,930 acciones de vivienda anualmente.

Nuestro objetivo es invertir en proyectos donde el precio de la vivienda oscile entre \$300,000 y \$3.5 millones de pesos, para facilitar la absorción mediante todos los programas de crédito de gobierno o mixto. Así mismo, el promedio del valor de la vivienda en cada desarrollo no debe superar los \$2.5 millones de pesos, pues buscamos lograr un portafolio con una mezcla balanceada del valor de las viviendas alrededor de los \$750,000 pesos. Estos parámetros nos permiten tener un portafolio diversificado y de rápida absorción.

Modelo de negocio Tierra para Vivienda

Nosotros no somos un desarrollador de vivienda. No especulamos con la compra de tierra, ni tampoco funcionamos como banco de tierra.

El modelo de negocio de la plataforma Tierra para vivienda de Grupo IGS se enfoca en calificar y seleccionar aproximadamente a 20 desarrolladores de vivienda locales, de los más de 1,500 que existen en el país, para asociarnos con ellos en proyectos específicos.



Grupo IGS, a través del Fideicomiso de Inversión Vivienda, compra un terreno, previa negociación con el desarrollador calificado, para que empiece el desarrollo del mismo de manera inmediata.

La compra del terreno se hace a través del Fideicomiso de Inversión Vivienda, controlado por nosotros, donde se establecen las reglas, es decir, el programa de desarrollo específico y comercialización que el desarrollador se compromete a cumplir. El Fideicomiso de Inversión Vivienda actúa como garante, aportando el terreno, para que se le otorgue financiamiento al desarrollador.

Nuestra inversión en cada proyecto se limita a la compra del terreno, lo que representa en promedio el 12% del valor total de las ventas del propio proyecto.

El retorno de la inversión, se da a través de las ventas de la vivienda, pues cobramos un porcentaje del valor de cada vivienda al momento de venta. Este esquema nos permite recuperar la inversión mucho antes de que concluya el proyecto, logrando rendimientos atractivos con un riesgo muy bajo.

Cuando el terreno se da en garantía para la obtención de un crédito de construcción, el responsable de dicho crédito siempre es el desarrollador. Nuestra participación al respecto asegura que no se dé una garantía adicional de lo que se está contratando y no permitimos que el crédito este cruzado, es decir, participamos en las condiciones del proyecto, no de la empresa.

Debido a la situación y exigencias de las instituciones de crédito a la construcción, nosotros jugamos un papel muy importante tanto para el desarrollador como para la institución financiera.

Grupo IGS cuenta con procesos estrictos de auditoría de compra y criterios específicos respecto al plan de desarrollo de cada proyecto. Cada tres meses por lo menos, el equipo de Tierra para vivienda se reúne con el desarrollador para revisar el plan de comercialización y darle seguimiento a los avances.

Si existiera algún atraso respecto al plan de ventas, Grupo IGS cuenta con mecanismos para incrementar el porcentaje del precio de venta que recibe por cada vivienda, e incluso, en caso de incumplimiento por parte del desarrollador, puede reclamar la propiedad de todo el proyecto.

Estrategia de inversión para los Activos de Tierra para Vivienda

Las Inversiones en Tierra para Vivienda consisten en la adquisición de terrenos para vivienda de interés social y medio, previa auditoría de compra. Dichos terrenos son 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 contempla, 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 del 30% al 50% 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 acreditado 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 de los derechos fideicomisarios de su propiedad - incluyendo las construcciones que el mismo tenga - a favor del Fideicomiso de Inversión Vivienda.

En conjunto, este portafolio de inversiones en Activos de Tierra para Vivienda deberá tener una tasa interna de retorno proyectada de 18% neto en pesos después de impuestos, premio y comisiones.

Riesgos y Mitigantes

Grupo IGS reconoce que existen riesgos relacionados con su negocio de Tierra para vivienda y en consecuencia ha implementado diversos mecanismos mitigantes (para mayor detalle respecto

a los factores de riesgo relacionados con los Activos de Tierra para Vivienda, ver “1.3 Factores de Riesgo – 1.3.2. Riesgos relacionados con los Activos” en el presente Prospecto”):

- *Riesgo de factibilidad.* Para la correcta obtención de factibilidades y servicios contamos con fuentes públicas que proporcionan información clara en la calificación propia del terreno. Solo invertiremos en terrenos ubicados en zonas urbanas y que cuenten con todos los requerimientos necesarios por parte de CONAVI, Infonavit y Fovissste.
- *Riesgo de comercialización.* Previo a la adquisición de cada terreno, realizamos un estudio de mercado específico, donde analizamos la plaza, el financiamiento disponible y la adecuación del producto.
- *Riesgo de incumplimiento por parte del desarrollador respecto al crédito de construcción.* Exigimos al desarrollador que invierta capital propio en el proyecto mismo que perdería en su totalidad, ya que los proyectos se van desarrollando en fases y la garantía que se otorga para el crédito es solamente por el área a desarrollar. Nunca damos la totalidad del terreno como garantía; la estructura del Fideicomiso de Inversión Vivienda, mismo que es propietario del terreno y que controlamos, nos da la posibilidad de tomar el control del proyecto de forma inmediata, sin tener que entrar a procesos legales que pudieran ser complicados y largos.
- *Riesgo de retraso en la obtención del crédito de construcción.* Compramos los terrenos con pagos de forma escalonada y tenemos la posibilidad de participar automáticamente en el aumento de la factura del proyecto, ya que cobramos directamente al momento de la venta un porcentaje del valor de la vivienda, y establecemos un Precio Mínimo Garantizado, es decir, no podemos recibir una cantidad menor a lo establecido en ese concepto.
- *Riesgo de desastres naturales y eventos de negocio.* Buscamos tener un portafolio diversificado tanto en ubicación como por la cartera de desarrolladores seleccionados.
- *Inestabilidad macroeconómica.* Buscamos tener un portafolio diversificado en precio, lo que permite a los clientes tener acceso a una gran variedad de soluciones de crédito para la adquisición de su vivienda (Infonavit, Fovissste, Bancarios, Otros).

Calendario de Inversión

Respecto al calendario de inversión, tenemos contemplado invertir simultáneamente en las dos plataformas. Durante el primer año invertiremos aproximadamente el 25% del capital total de la emisión, el segundo año el 30% y 25% en el tercer año. Contemplamos completar la inversión total de los recursos en el año 4.

La emisión anterior de certificados bursátiles de desarrollo llevada a cabo por Grupo IGS en octubre de 2011, se terminó de invertir anticipadamente a principios de 2015 en un plazo de tres años y medio.

La siguiente tabla ilustra el calendario proyectado de inversiones:

Año	Capital invertido	Total invertido
------------	--------------------------	------------------------

1	25%	25%
2	30%	55%
3	25%	80%
4	20%	100%

El calendario de inversiones establecido en el presente prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Sustitución o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro contrato del que los Tenedores sean parte, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Calendario de Desinversión

Respecto al calendario de desinversión, asumiendo que los recursos asignados a vivienda representan el 45% del total, tenemos contemplado desinvertir los recursos de ésta plataforma continuamente año partir del año 3, debido a su naturaleza. Así mismo, estimamos completar la desinversión total de los recursos en el año 8, en base a que el escenario más probable es que la venta de los inmuebles de industrial se lleve a cabo como un portafolio completo.

La siguiente tabla ilustra el calendario proyectado de desinversiones:

Año	Capital Desinvertido Vivienda	Capital Desinvertido Industrial	Total Desinvertido
3	10%		3%
4	15%		7.5%
5	15%		12%
6	20%		18%
7	20%	100%	94%
8	20%		100%
9			100%
10			100%

El calendario de desinversiones establecido es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Desinversiones no será considerado un Evento de Sustitución o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro contrato del que los Tenedores sean parte, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

La única consecuencia previsible en caso de incumplimiento total o parcial del calendario establecido es que la TIR proyectada se ajuste. El Administrador siempre estará buscando el

mayor retorno para los inversionistas.

4. Criterios Generales de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la tenencia de cada 10% o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los Certificados, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva, o habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, en términos de la legislación aplicable, por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, por cada 10%. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su

nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles que individualmente o en su conjunto tengan la tenencia de cada 10% del número total de los Certificados Bursátiles a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito en cualquier momento por los Tenedores de Certificados Bursátiles mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

5. Valuación

El Fideicomiso deberá contratar, con fondos del Patrimonio del Fideicomiso, a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto, siempre y cuando dicho Auditor Externo sea de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América y que sea de los “cuatro grandes” (*big four*).

Inicialmente, el Fiduciario contratará a 414 Capital Inc. como Valuador Independiente conforme a las instrucciones por escrito del Administrador; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la Fecha de Emisión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa, del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera anual y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento con la previa instrucción por escrito del Administrador.

El avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado por el Administrador cuando lo estime conveniente; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario cuando se lleven a cabo operaciones entre Partes Relacionadas.

6. Fideicomitente

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable que se constituyó mediante escritura pública número 72,526 de fecha 7 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número 45 de México de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el número 539284-1 de fecha 14 de julio de 2015.

La información acerca de Grupo Desarrollador IGS requerida conforme al Anexo H BIS 2 de la Circular Única se describe en el Apartado "IV. EL FIDEICOMITENTE" de este Prospecto.

7. Deudores relevantes respecto del Fideicomiso.

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

8. Administrador

La información en relación con el Administrador descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el Apartado "IV.A EL ADMINISTRADOR" de este Prospecto.

9. Comisiones, costos y gastos del Administrador

Como contraprestación por los servicios prestados, durante el Período de Inversión el Administrador recibirá una comisión anual equivalente (i) durante el Período de Inversión al (y) 1.5% sobre el Monto Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente, más (z) 0.50% sobre el Monto Neto Invertido más el IVA correspondiente; y (ii) una vez concluido el Período de Inversión, 1.5% sobre el Monto Neto Invertido, más el IVA correspondiente; en el entendido que la contraprestación mínima será equivalente al 0.5% del Monto Total de la Emisión más el IVA correspondiente.

Para mayor detalle acerca de las Comisiones del Administración, ver "III. Estructura de la Operación - 2.2. Contratos y Acuerdos - 2.2.2 Extracto del Contrato de Administración - Comisión Anual del Administrador" y "III. Estructura de la Operación - 2.2. Contratos y Acuerdos - 2.2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Remoción del Administrador" en el presente Prospecto.

Un ejemplo numérico del cálculo de las comisiones o gastos en favor del Administrador, se incluye en el apartado "III. Estructura de la Operación - 1. Descripción General - Distribuciones del Fideicomiso" en el presente Prospecto.

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

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

11. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El Fideicomiso es de reciente creación por lo tanto no existen operaciones con personas relacionadas así como conflictos de interés.

No obstante lo anterior, en el curso ordinario de sus negocios, el Administrador y partes relacionadas del mismo se podría involucrar en actividades en las cuales sus respectivos intereses pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

A efecto de mitigar los potenciales conflictos de interés que pudieran surgir, el Contrato de Fideicomiso establece que se requerirán aprobaciones corporativas de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo siguiente:

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar las inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar cuando representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones pretendan realizarse con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos siguientes supuestos: (i) sean Partes Relacionadas, o (ii) representen un conflicto de interés; en el entendido, que los Tenedores que (i) sean Partes Relacionadas, o (ii) representen un conflicto de interés deberán abstenerse de votar en dicha asamblea sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la misma.

El Administrador o sus Partes Relacionadas podrán prestar los servicios descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G" a precios de mercado, según dichos precios se reflejen en un estudio de costo de transferencia y, en dicho caso, el Fideicomiso reembolsará a dichas Partes Relacionadas del Administrador por dichos servicios, incluyendo costos laborales y gastos generales relacionados con los mismos según sean determinados por dichas Partes Relacionadas del Administrador de manera razonable en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios; en el entendido, que dichos reembolsos no podrán exceder del monto que pagaría el Fideicomiso si dichos servicios fueran prestados por terceros en términos de mercado. El Administrador reportará anualmente al Comité Técnico el monto de dichos costos reembolsables:

El Administrador y Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión, los servicios descritos en el Anexo "G" del Contrato de Fideicomiso, sin requerir la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios sea en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G"; y (b) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "G" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo.

La Asamblea de Tenedores podrá de forma anual y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, solicitar estudios de precios de mercado respecto del costo de los servicios prestados por Partes Relacionadas.

IV. EL FIDEICOMITENTE

1. Historia y desarrollo de Grupo Desarrollador IGS

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable de reciente creación, cuyos socios son los ejecutivos que han trabajado como equipo durante varios años en Grupo IGS. Este equipo de personas se encargará de realizar las actividades encomendadas al Administrador, respecto del Fideicomiso.

El Administrador estará autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario, salvo por los asuntos expresamente reservados a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

2. Descripción del negocio.

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable que se constituyó mediante escritura pública número 72,526 de fecha 7 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número 45 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el número 539284-1 de fecha 14 de julio de 2015.

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

2.1 Actividad principal

Grupo Desarrollador IGS no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

2.2 Información de mercado

No existe información de mercado disponible respecto de Grupo Desarrollador IGS.

2.3 Estructura Corporativa

El grupo de accionistas beneficiarios del capital social de Grupo Desarrollador IGS y que ejercen el control del mismo son: Antonio Ruiz Galindo, Winston Lachlan Elting Laabs, Fernando Ruiz Galindo Pastrana, Rodrigo Arrieta Baque, Roberto Córdova Pérez y Bárbara Ochoa Woodworth.

2.4 Descripción de los principales activos

En virtud de que Grupo Desarrollo IGS es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como fideicomitente y co-inversionista en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente Prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Grupo Desarrollador IGS es una entidad de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles.

A la fecha, Grupo Desarrollador IGS no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

2.6 Acciones representativas del capital social

Las acciones representativas del capital social están divididas en las Series A, B y C Las acciones de la serie B son libres de suscripción y se rigen por lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las acciones Serie A y C solo podrán ser suscritas por mexicanos o sociedades con cláusula de exclusión de extranjeros o por inversionistas extranjeros cuando las adquisiciones sean autorizadas por la Secretaría de Economía o se ajusten a lo previsto en la Ley de Inversión Extranjera y su reglamento.

3 Administradores y Accionistas.

La administración de Grupo Desarrollador IGS está a cargo de un Consejo de Administración y sus miembros fueron elegidos por la asamblea de accionistas. Los miembros del Consejo de Administración quedarán en su cargo 1 año y podrán ser reelectos y permanecerán en funciones mientras la asamblea de accionistas no designe a quienes deban sustituirlos y éstos tomen posesión de sus cargos. En todo caso, siempre que se designen al consejo de administración los accionistas que representen el 25% del capital social, tendrán derecho a designar un consejero.

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros: Antonio Ruiz Galindo Terrazas como presidente, Winston Lachlan Elting Laabs, Fernando Ruiz Galindo Pastrana, Rodrigo Arrieta Baque, Roberto Córdova Pérez, Bárbara Ochoa Woodworth y un miembro independiente.

La asamblea general de accionistas podrá establecer la obligación para los administradores y gerentes de prestar garantía para asegurar las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de sus encargos.

El grupo de accionistas beneficiarios del capital social de Grupo Desarrollador IGS y que ejercen el control del mismo son: Antonio Ruiz Galindo, Winston Lachlan Elting Laabs, Fernando Ruiz Galindo Pastrana, Rodrigo Arrieta Baque, Roberto Córdova Pérez y Bárbara Ochoa Woodworth. La composición de los accionistas es la siguiente:

Acciones Serie A	
NOMBRE	VALOR
ANTONIO RUIZ GALINDO	20,000

WINSTON LACHLAN ELTING LAABS	15,000
Acciones Serie B	
ANTONIO RUIZ GALINDO	15,000
WINSTON LACHLAN ELTING LAABS	15,000
Acciones Serie C	
FERNANDO RUIZ GALINDO PASTRANA	10,000
RODRIGO ARRIETA BAQUE	10,000
ROBERTO JAVIER CORDOVA PÉREZ	8,000
BARBARA OCHOA WOODWORTH	6,479

Total de acciones Serie "A", "B" y "C" \$100,000.00 cien mil pesos

4. Estatutos sociales y otros convenios

Grupo Desarrollador IGS se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, con domicilio en la Ciudad de México, mediante escritura pública número 72526 de fecha 7 de julio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, titular de la notaría pública número 45 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, por lo reciente de su otorgamiento.

Objeto Social de Grupo Desarrollador IGS

Grupo Desarrollador IGS tiene como objeto social, entre otros, los siguientes:

- Comprar, rentar, edificar, vender y comerciar, así como gravar toda clase de bienes inmuebles en general.
- Arrendar, subarrendar, tomar y dar en comodato, usar, poseer, adquirir, comprar, vender, construir, reparar, enajenar y operar por cualquier título legal toda clase de bienes inmuebles y derechos reales que se consideren indispensables y que las leyes permitan.

6. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Grupo Desarrollador IGS es una entidad de reciente creación. Actualmente Grupo Desarrollador IGS no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

V.A EL ADMINISTRADOR

1. Historia y desarrollo del Administrador.

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable de reciente creación, cuyos socios son los ejecutivos que han trabajado como equipo durante varios años en Grupo IGS. Este equipo de personas se encargará de realizar las actividades encomendadas al Administrador, respecto del Fideicomiso.

El Administrador estará autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario, salvo por los asuntos expresamente reservados a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

2. Descripción del negocio.

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable que se constituyó mediante escritura pública número 72,526 de fecha 7 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número 45 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el número 539284-1 de fecha 14 de julio de 2015.

Grupo Desarrollador IGS es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

2.1 Actividad Principal

Grupo Desarrollador IGS no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador, fideicomitente, Co-Inversionista y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

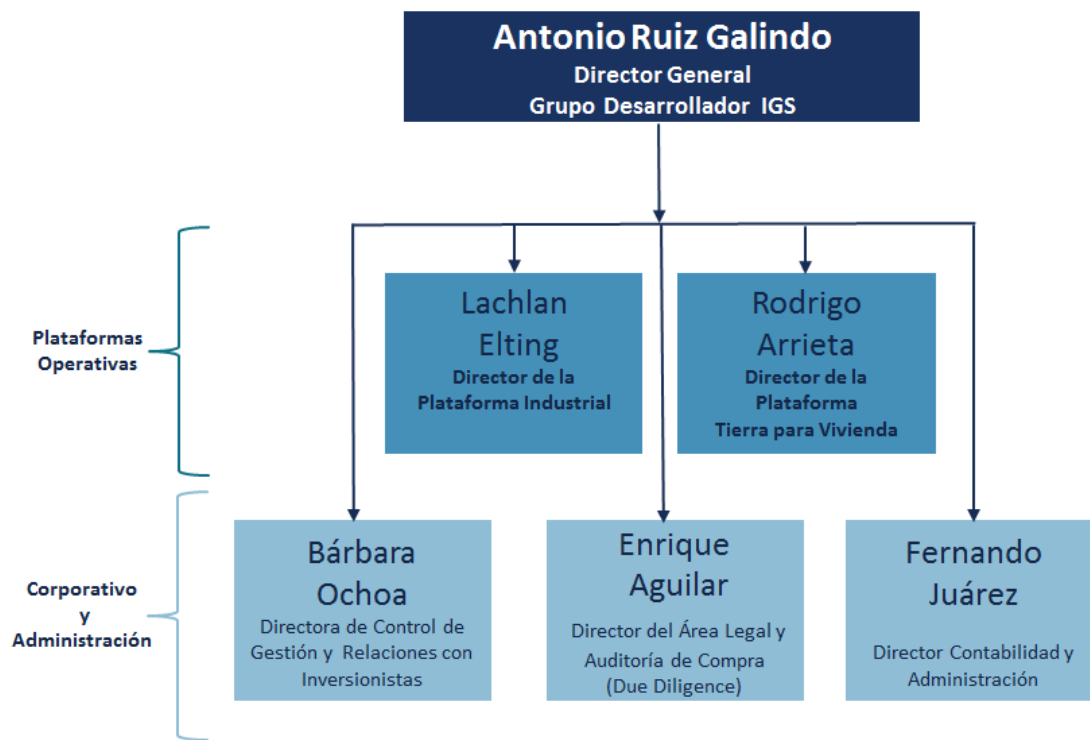
Para mayor detalle acerca de la actividad principal de negocios del administrador del patrimonio del fideicomiso, ver *“IV. EL FIDEICOMITENTE, - 2. Descripción del negocio, - 2.1 Actividad principal”* en el presente prospecto.

2.2 Recursos Humanos

Grupo Desarrollador IGS no cuenta con empleados ni a la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

2.3 Estructura Corporativa

A continuación se presenta un esquema que ilustra la estructura organizacional del Administrador y muestra a sus directivos relevantes:



Política de remuneración del Administrador

Todos los ejecutivos tienen un sueldo base de acuerdo a un estudio de mercado de sueldos y compensaciones, y son sujetos a un bono por resultados en base a los objetivos logrados por su área y la organización.

Los ejecutivos del Administrador no tienen participación en las Distribuciones por Desempeño que tenga derecho a recibir el Administrador, ya que dichos ejecutivos tienen participación en el capital de las empresas, lo que los hace acreedores a los resultados de las mismas de acuerdo a su participación y las Distribuciones por Desempeño son parte de este resultado.

Criterios de sustitución de un ejecutivo del Administrador:

1. Violar el código de ética;
2. Desempeño deficiente por causas imputables a él.

El Consejo de Administración del Administrador es el órgano encargado de evaluar y determinar si un funcionario violó el código de ética y amerita ser sustituido. Así mismo, se evalúa su desempeño, y en caso de no ser aceptable se establecen medidas correctivas o se determina su sustitución. El finiquito se determina en cada caso de acuerdo a su contrato de trabajo. Respecto a los Consejeros Independientes, se define el perfil que se requiere en base al conocimiento y experiencia que puedan complementar las necesidades del Administrador. Como una buena práctica de gobierno corporativo se decidió incorporar a Manuel de Jesús

Somoza Alonso como Consejero Independiente, dada su gran experiencia en el sector financiero. Si bien ahora sólo hay un Consejero Independiente, siempre estamos abiertos a la posibilidad de incorporar Consejeros adicionales si se considerara que agregan valor.

Las personas responsables de vigilar el cumplimiento normativo aplicable del Administrador son:

Enrique Aguilar Gálvez-Director Jurídico, y puede ser localizado en el teléfono: + (52) 55 3098 9024 y en su cuenta de correo electrónico: eaguilar@igs.com.mx

Asesores del Administrador

En materia de administración de riesgos el Administrador cuenta con la asesoría de la empresa Administración de Riesgos Agente de Seguros y Fianzas S.A.

Para mayor detalle acerca de la estructura corporativa del administrador del patrimonio del fideicomiso, ver “IV. EL FIDEICOMITENTE, - 2. Descripción del negocio, - 2.3 Estructura Corporativa” en el presente prospecto.

2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Para mayor detalle acerca de los procesos a los que este sujeto el administrador del patrimonio del fideicomiso, ver “IV. EL FIDEICOMITENTE, - 2. Descripción del negocio, - 2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” en el presente prospecto.

3. Administradores y Accionistas.

La administración de Grupo Desarrollador IGS está a cargo de un Consejo de Administración y sus miembros fueron elegidos por la asamblea de accionistas. Los miembros del Consejo de Administración quedarán en su cargo 1 año y podrán ser reelectos y permanecerán en funciones mientras la asamblea de accionistas no designe a quienes deban sustituirlos y éstos tomen posesión de sus cargos. En todo caso, siempre que se designen al consejo de administración los accionistas que representen el 25% del capital social, tendrán derecho a designar un consejero. El Consejo de Administración está integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Antonio Ruiz Galindo	Presidente
Winston Lachlan Elting Laabs	Secretario
Roberto Javier Cordova Pérez	Tesorero
Fernando Ruiz Galindo Pastrana	Vocal
Rodrigo Arrieta Baque	Vocal
Barbara Ochoa Woodworth	Vocal
Manuel de Jesús Somoza Alonso	Miembro independiente

A continuación se presenta la información biográfica del equipo directivo del Administrador:

Antonio Ruiz Galindo T.

**Presidente y Director general
Grupo IGS**

El Sr. Antonio Ruiz Galindo es presidente y director general de Grupo IGS 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 se desempeñó como director general de DESC Comercio Exterior, S.A. de C.V., empresa del grupo DESC (consorcio 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, participó 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 IGS. Fue Presidente y fundador de la "Asociación Mexicana de Capital Privado A.C.", miembro del consejo de administración de Financiera Mexicana para el Desarrollo Rural, S.A. de C.V., Presidente de ANCAR Consultores, empresa promotora de negocios, miembro del Consejo Técnico del programa AVANCE de CONACYT/NAFINSA, y 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
Grupo IGS**

Lachlan Elting es Socio fundador de Grupo IGS 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 el mercado inmobiliario industrial, 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 veinte años de experiencia directa 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 re-financiamiento, re-posicionamiento y desarrollo de más de 255 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 nació en marzo de 1963. 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).

Rodrigo Arrieta Baqué

**Director Plataforma Tierra para Vivienda
Grupo IGS**

Es el 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 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.

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 Lic. Rodrigo Arrieta nació en 1976. Es egresado de la Universidad Iberoamericana de la Facultad de Economía. Estudió un MBA en Madrid, España.

Fernando Ruiz Galindo Pastrana
Director de Planeación Financiera
Grupo IGS

Fernando Ruiz Galindo Fernando ocupa el puesto de Director de Planeación Estratégica y Financiamiento.

Empezó su carrera en el sector financiero en el año 1995 trabajado para Bankers Trust. En 1996 forma parte del equipo de operación (Trading) de capitales de Goldman Sachs.

En 2001, Fernando participó en la consolidación de Grupo IGS, donde se desempeñó como director de administración y finanzas así como director corporativo siendo el responsable de brindar apoyo a la dirección general en la planeación estratégica y la relación con los socios institucionales.

En el año 2008, Fernando decide separarse de IGS para iniciar TRIGONIUM, empresa dedicada a la incubación y promoción de nuevos proyectos empresariales.

En 2011, funda Vincus, empresa dedicada a asesorar a pequeñas y medianas empresas en la búsqueda de financiamiento, tanto deuda como capital.

En 2013, se incorpora a KPMG como responsable de abrir y dirigir el área de M&A- Real Estate dentro de la práctica de Finanzas Corporativas.

En 2014 Fernando regresa a Grupo IGS como Director de Planeación Estratégica para fortalecer el crecimiento del grupo.

Fernando ha participado como accionista y consejero en diferentes sociedades de diversos giros (vivienda, servicios, distribución y comercialización). Impartió el Taller de Creatividad, Innovación y Liderazgo (2012-2013) de la Universidad Iberoamericana.

Fernando Ruiz Galindo nació en 1973. Es licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana y cuenta con el grado de International MBA por el Instituto de Empresa (Madrid).

Bárbara Ochoa Woodworth

**Directora de Control de Gestión y Relaciones con Inversionistas
Grupo IGS**

Responsable de las Relaciones con Inversionistas de Grupo IGS desde 2011. Actualmente también tiene a su cargo el área de Control de Gestión, donde se encarga de establecer y monitorear las métricas de cada inversión para garantizar el adecuado apego a las políticas establecidas.

Cuenta con más de 18 años de experiencia en consultoría estratégica, ventas, reestructuración de procesos y consultoría en sistemas para el sector financiero. Fue Consultora Asociada en Bain & Co. México una firma de consultoría estratégica, donde participó en varios proyectos de valuación financiera, detección e implementación de mejores prácticas operativas, cálculo de impacto potencial para nuevos negocios y medición del éxito de nuevos productos en empresas de consumo y bancos. Posteriormente se unió a IBM de México donde participó en diversas áreas desde Consultoría Financiera y de Sistemas, retención de clientes y ventas. Estuvo a cargo del proyecto “Prodigy” de Telmex, el cual representó en su momento el 35% de la venta total de computadoras personales en la República Mexicana, haciéndola acreedora al premio “IBM Club 100 % 2002”. En el Sector Financiero implementó los estándares de Basilea II (enfocado a mitigar el riesgo operativo) y EMV (Estándar Master Card-Visa). Cuando IBM compró el área de consultoría de PWC, estuvo a cargo de la unificación y renovación de procesos para la nueva área. Es economista egresada con mención honorífica de la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, de donde también tiene un Diplomado en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios. Cursó la Maestría en Dirección de Empresas para Ejecutivos con Experiencia (MEDEX) impartida por el IPADE 2014-2016.

Enrique Aguilar Gálvez

**Director del área Legal y Auditoría de Compra (Due Diligence):
Grupo IGS**

El Lic. Aguilar se ha desempeñado como coordinador legal del área de cierres desde Septiembre de 2007 y posteriormente (Enero 2009), como gerente de la misma. 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. En Agosto de 2010, además de continuar llevando a cabo las funciones el área de cierres, queda a su encargo la dirección legal de la empresa. Anteriormente, se desempeñó (2005 y 2006) como jefe del área de Seguimiento y Control en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, en la Dirección de Desarrollo Urbano. Al mismo tiempo tenía a su cargo el área de Verificadores e Inspectores de la misma Dirección. Nació en 1983. Es egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Anáhuac del Norte. Cuenta con un Master en Real Estate (Comercialización, Administración, Derecho, Crédito y Valuación Inmobiliaria) por la misma Universidad Anáhuac del Norte, así como un Diplomado (Desarrolladores Inmobiliarios) por el Tecnológico de Monterrey, Campus Santa Fe. Ha participado en distintos seminarios del ramo inmobiliario y ha sido maestro sustituto para el Diplomado de Derecho Inmobiliario y Turístico en el Instituto Tecnológico Autónomo de México. También ha colaborado con artículos relacionados en el ramo inmobiliario para dos páginas de internet.

La asamblea general de accionistas podrá establecer la obligación para los administradores y gerentes de prestar garantía para asegurar las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de sus encargos.

Comité de Inversiones del Administrador

El Comité de Inversiones del Administrador está conformado por los ejecutivos y consejeros de Grupo IGS.

(a) Los miembros del comité de inversiones son:

- Antonio Ruiz Galindo Terrazas
- Lachlan Elting Laabs
- Rodrigo Arrieta Baque
- Fernando Ruiz Galindo Pastrana
- Bárbara Ochoa Woodworth
- Enrique Aguilar Gálvez

(b) Funciones

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité de Inversiones tendrá, entre otras funciones, la de considerar y resolver sobre las Inversiones para el desarrollo de los Proyectos conforme a los Criterios de Inversión, así como la de enajenar dichos Proyectos.

(c) Convocatorias

El Administrador podrá convocar una sesión del Comité de Inversiones a su discreción o en caso de que cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones se lo solicite por escrito, en cuyo caso dicha solicitud deberá entregarse al Administrador con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión, y dicha solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el Administrador convocará a una sesión con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar dicha sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, la documentación

necesaria para evaluar el o los proyectos de inversión que se van a presentar, 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 de Inversiones por correo electrónico.

(d) Ausencia de Convocatoria

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

(e) Periodicidad de Sesiones

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

(f) Votación

Se requerirá el voto favorable de por lo menos el 70% de los miembros del Comité de Inversiones para que éste tome válidamente sus decisiones.

(g) Actas

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

(h) Lugar de Celebración

Las sesiones del Comité de Inversiones se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité de Inversiones acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité de Inversiones 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, se confirmará por escrito la asistencia de los miembros para propósitos de que exista quórum suficiente.

(i) Resoluciones Fuera de Sesión

El Comité de Inversiones 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, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité de Inversiones.

(j) Notificaciones al Fiduciario

Los acuerdos del Comité de Inversiones serán comunicados al Fiduciario y al Comité Técnico, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la toma de las resoluciones correspondientes.

Proceso de Administración de Activos

La administración de activos de Grupo IGS es responsabilidad del Director de cada plataforma. Cada Director de plataforma se apoya en un equipo propio, capacitado y con experiencia en llevar a cabo esta actividad.

Grupo IGS tiene varios años de experiencia desarrollado esta actividad tanto para los fondos institucionales con los que coinvierte en algunas de sus plataformas como para las emisiones de certificados bursátiles de capital de desarrollo emitidos anteriormente (IGSCK 11 e IGSCK 11-2) por lo que es una actividad conocida donde ha podido capitalizar esta experiencia y convertirse en un administrador confiable.

Contamos además de los equipos propios de operación de cada plataforma, con un equipo corporativo para realizar todas las funciones de contabilidad, tesorería, finanzas, planeación estratégica, control de gestión y procesos legales. Este equipo además de tener la responsabilidad del correcto registro del día a día de la operación, formula los Estados Financieros y reportes que requieren nuestros inversionistas, autoridades e instituciones con apego a los lineamientos legales y estándares internacionales que aplican para estos casos.

Los lineamientos de esta actividad, establecidos en los reportes de inversión de cada proyecto, buscan alinear los intereses del Administrador con los de nuestros inversionistas al establecer parámetros de tiempo, calidad y precio competitivos.

Los procesos de administración de activos particulares de cada plataforma son los siguientes:

Proceso de administración de Activos Industriales:

Lo fundamental es conservar el valor de los portafolios así como lograr que las inversiones no sufran deterioro más allá de lo normal por el tiempo transcurrido.

- Se cuenta con planes específicos por propiedad, revisables semestralmente, para poder anticipar los vencimientos de arrendamientos o una posible desocupación, así como los análisis de mercado, planes de comercialización y arrendamiento necesarios para tomar acción al respecto.
- Se elaboran propuestas oportunas al Comité de Inversión de las opciones de desinversión en las mejores condiciones posibles para lograr el máximo rendimiento.
- En los contratos arrendamiento NN/NNN (doble o triple neto), se establece la responsabilidad de los arrendatarios de llevar a cabo en tiempo y forma, el mantenimiento del inmueble así como el pago del seguro y predial acorde a las normas establecidas por Grupo IGS. Así mismo, se ejercen 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.

- Se negocian anticipadamente a los vencimientos de los contratos de arrendamiento, la renovación o salida de los arrendatarios de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los contratos, para minimizar el tiempo necesario para volver a arrendar el inmueble en cuestión.

Proceso de administración de Activos de 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 completo por cada proyecto de inversión que se tenga.
- Control de las ventas de vivienda conjuntamente con el desarrollador y supervisión de que se realicen los desembolsos de las mismas de acuerdo a lo pactado en cada fideicomiso de proyecto.

Proceso de Inversión

Filosofía de Inversión

El Administrador se caracterizará por ser una entidad que se preocupe por maximizar los rendimientos y mitigar los riesgos, invirtiendo en proyectos que cumplan con los Criterios de Inversión para otorgar a sus inversionistas los retornos esperados.

La filosofía del Administrador se puede sintetizar en los siguientes principios:

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, 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.

Proceso de Toma de Decisiones de Inversión

El Comité de inversiones del Administrador es la instancia a cargo de revisar y en su caso aprobar o proponer al Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, para su aprobación las inversiones que se vayan a realizar para el Fideicomiso, incluyendo también las desinversiones de las mismas y decisiones relacionadas con situaciones relevantes que estén afectando un activo del portafolio. El Director de cada plataforma es el responsable de presentar ante el Comité de Inversiones todas las oportunidades de inversión que deban ser sometidas a éste proceso.

Las consultas al Comité de Inversiones podrán ser en diferentes etapas, y de varios tipos:

1. El Administrador consulta al Comité de Inversiones si autoriza dar inicio al análisis preliminar de la inversión. En caso que se apruebe, el equipo de inversiones realiza el análisis preliminar de la inversión, con el fin de tener un estimativo inicial de valor, y una visión general de la oportunidad de inversión, con el fin de preparar una carta de intención, en caso que el análisis sea favorable.
2. Luego, se presenta al Comité de Inversiones la carta de intención no vinculante, incluyendo los resultados del análisis preliminar, la valoración preliminar del proyecto, así como los aspectos clave que deben ser tomados en cuenta en la transacción. Si el Comité de Inversiones aprueba la entrega de la carta de intención no vinculante, y la contraparte la acepta, el equipo de inversiones realiza el proceso de auditoría de compra (*due diligence*) a profundidad. Para lo anterior, la contraparte debe suministrar al equipo de inversión del Administrador la información necesaria. El Administrador preparará una carta de intención vinculante en caso que los resultados del proceso de auditoría de compra sean favorables. Para la presentación de la carta de intención vinculante es necesario contar con los resultados de los análisis legales, técnicos, financieros y de mercado.
3. El Director de la plataforma correspondiente presenta el reporte de inversión completo al Comité de Inversiones con el fin de aprobarlo o no.
4. Se hace la estructuración final de la transacción una vez que ambas partes hayan ejecutado la carta de intención, y se procede a preparar el borrador de los documentos legales que recojan los términos acordados para la transacción. Una vez realizado éste proceso, la inversión será presentada al Comité de Inversiones para una aprobación definitiva.
5. Luego de satisfacer todas las condiciones de inversión, el Administrador cerrará la compra.
6. Tras el cierre, la inversión se traslada al equipo de administración de activos el cual se encargará de la gerencia del activo mientras sea parte del portafolio de inversiones.

Finalmente, el Comité de Inversiones se encargará de la toma de decisiones en cuanto al momento y el proceso de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.

Auditoría de compra (*Due Diligence*)

Grupo IGS cuenta con un proceso minucioso de auditoría de compra que ha dividido en cuatro rubros: (i) aspectos legales, (ii) aspectos técnicos, (iii) aspectos de mercado, y (iv) aspectos financieros, tanto del proyecto como de la contraparte, es decir, del desarrollador en el caso de Activos de Tierra para Vivienda o posibles arrendatarios en el sector industrial.

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 viables.

Aspectos legales: Esta parte de la auditoría cubre en primer término el tracto legal de la propiedad, así como la revisión de que el inmueble de que se trate se encuentre libre de gravamen, al corriente en el pago de sus contribuciones y servicios, que tenga el uso de suelo,

permisos, licencias y factibilidades necesarias, que en su caso requiera(n) el Proyecto, según el área de que se trate, etc.

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 industrial se analiza la demanda potencial de inmuebles industriales de la zona, para en caso de que exista una desocupación, contar con los medios para rentarlo en el menor tiempo posible, minimizando el riesgo de desocupaciones prolongadas.

En el sector de tierra para vivienda se lleva a cabo un estudio de mercado que incluye el desplazamiento de vivienda en la ciudad en donde se encuentra el terreno o desarrollo propuesto para inversión y se verifica que el tipo de producto, su precio y tamaño que sea compatible con la demanda de la zona.

Aspectos Financieros: En el sector industrial, se analizan los estados financieros de los arrendatarios potenciales, así como los del garante del contrato de arrendamiento para comprobar su solvencia. También se les requiere información de las instituciones financieras con las que operan para constatar su historial crediticio.

En el sector de tierra para vivienda, se solicitan al desarrollador que va a llevar cabo el proyecto ciertos requisitos como: tres años de experiencia en desarrollo y ventas de vivienda en la zona, tener buen historial de crédito con instituciones financieras y proveedores, y se le requieren sus estados financieros de los últimos tres años para comprobar su solvencia.

Estrategia de Desinversión

Las estrategias de Desinversión son parte fundamental del proceso de inversión en el Fideicomiso, ya que se debe de prever desde la estructuración de la misma inversión, cuáles serán las posibles salidas de cada una de las inversiones que se realizan, determinando el periodo de retención y la forma en que se va a llevar a cabo la desinversión. Esta estrategia se evalúa cada año para cada plataforma 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.

Industrial:

- Grupo IGS ha probado ser efectivo en la desinversión de un portafolio industrial, el cual desinvertió en su primer Fondo MREI, a través de 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.

- La estrategia contempla cierta flexibilidad en el tiempo de salida, manteniendo los activos en el portafolio cinco años en promedio. La estructuración del Fideicomiso está diseñada para que al momento de Desinvertir, el Patrimonio del Fideicomiso pueda ser fácilmente adquirido por una FIBRA, venderse a inversionistas institucionales y/o privados, o transformarse en una FIBRA propia.

Tierra para Vivienda

En esta plataforma 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 Vehículos de Inversión 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 Vehículo de Inversión, se revertirá la propiedad a favor de la Sociedad Controladora y del Fideicomiso 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 la 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, o (iii) terminar el proyecto con recursos propios (situación poco probable).

V.B GRUPO IGS

Introducción

Fundado en 1997, Grupo IGS es un administrador y desarrollador líder en bienes raíces industriales, de vivienda y comerciales en México. Maneja activos por más de \$400 millones de dólares a través de varios fondos de capital, actividad que ha desempeñado durante más de 15 años.

Grupo IGS se ha distinguido por originar, administrar y desinvertir activos en el sector inmobiliario para inversionistas de su propio fondo así como para fondos institucionales extranjeros como es el caso de AIG, Prudential Real Estate Investors LLC, Morgan Rio Capital Management LLC y Terranum Capital LLC.

Grupo 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 descritos en este Prospecto.

Con 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, Grupo IGS es el socio ideal para inversionistas institucionales. En los próximos 5 años se tiene la perspectiva de colocar entre el gran público inversionista esta Emisión e invertir en forma eficiente en el menor tiempo posible, para ello se cuenta con fondos paralelos que desean seguir coinvertiendo con Grupo IGS, como lo han hecho hasta ahora con las primeras emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo por parte de Grupo IGS.



Asimismo Grupo IGS continua estudiando el mercado inmobiliario en México para identificar sectores que hacen sinergia como son la plataforma de vivienda la cual se incorpora al crecimiento de Grupo IGS, y busca otras oportunidades en el sector inmobiliario que le permitan diversificar y seguir creciendo en el mismo sector de bienes raíces.

Experiencia en Inversiones Inmobiliarias en México

En 2002, Grupo IGS levantó USD\$65 millones, de inversionistas privados para crear su primer fondo: México Real Estate Investments L.P. (MREI). En éste fondo, Grupo IGS realizó la venta anticipada de su portafolio industrial a finales de 2006 a Prudential Real Estate Investors, LLC distribuyendo a sus inversionistas una TIR del 20.2% neto en dólares, logrando la reinversión del 100% del capital y ampliando el plazo de inversión hasta junio de 2016.

Esta desinversión vino acompañada de un contrato de co-inversión entre Prudential, MREI y Grupo IGS para el sector industrial, siendo Grupo IGS la empresa encargada de la originación, construcción, administración de los activos, contabilidad y desinversión de los proyectos en donde se invirtiera.

En 2007 se inician negociaciones con dos fondos institucionales de los Estados Unidos, OCH-ZIFF Capital Management y Morgan Rio Capital Management, para llevar a cabo inversiones en tierra para vivienda de interés social y económica en toda la República Mexicana, misma que culmina en la co-inversión 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 Pesos M.N.

En 2009, se amplía el contrato de co-inversión entre las tres empresas a centros comerciales anclados por empresas de autoservicio en toda la República Mexicana, tomando Grupo IGS las mismas funciones y responsabilidades que en el contrato de co-inversión industrial.

En 2010 se da por terminada la sociedad con Prudential Real Estate Investor (PREI), sin embargo, los inversionistas incluyendo a PREI, deciden conservar el portafolio industrial estabilizado, y otorgarnos la administración del mismo. Dicho portafolio fue vendido a la fibra Terrafina en 2013.

En esta plataforma hemos tenido desinversiones parciales por la terminación de algunos de los proyectos con la venta de las viviendas.

En 2011 iniciamos pláticas con Aiggre Mxip LLC (AIG) para constituir un *joint venture* en la plataforma industrial, la cual culminó exitosamente a finales de ese mismo año.

El 4 de octubre de 2011, Grupo IGS emitió sus primeros certificados de capital de desarrollo por un monto de \$1,088 millones de pesos para ser invertidos en los sectores de industrial, tierra para vivienda y comercial. Lo anterior se identifica en el mercado con dos claves de pizarra IGSK 11 e IGSK 11-2 los montos de cada emisión fueron por \$575,000,000.00 y 513,000,000.00 pesos respectivamente. Conjuntamente con las emisiones IGSK 11 e IGSK 11-2, co-invierten AIG, Morgan-Río y Terranum.

Los CKDs emitidos, no han tenido desinversiones de la Plataforma Industrial y aunque si ha habido ventas parciales en Tierra para Vivienda, estas se han reinvertido en nuevos proyectos.

En julio de 2015 se terminaron de invertir la totalidad de los recursos de los CKDs. A la fecha estimamos que los rendimientos de estos CKDs estarán en línea con lo ofrecido.

Quantit acaba de reportar los mejores rendimientos del 2016, posicionando a los CKDs de Grupo IGS en el primero y segundo lugar.

Grupo IGS ha invertido exitosamente 3 fondos logrando en el primero rendimiento de 20.2% neto para sus inversionistas.

Resumen de rendimientos:

Fondo	Año Inicio	Vigencia	Número Proyectos	Capital Llamado	Co-Inversión	Capital Devuelto	Plataforma	TIR neta
MREI	2002	2006	13	US\$31.1 M	-	US\$54.2 M	Industrial	20.2%
MREI 2ª fase	2006	2016	22	US\$43.5 M	-	US\$18 M	Industrial, Comercial y Tierra para vivienda	18% ^e
Plataforma Industrial*	2011	2021	37	\$748.9 MDP	\$658 MDP	\$582 MDP	Industrial	18% ^e
Tierra para Vivienda*	2011	2021	13	\$309.6 MDP	\$204 MDP	\$113 MDP	Tierra para vivienda	20% ^e

Nota: Montos en Millones

* Los CKDs IGSC11 e IGSC11-2 se componen por diferentes proporciones de las Plataformas Industrial y Tierra para vivienda


e = estimado

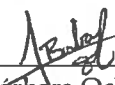
VI. PERSONAS RESPONSABLES


"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I., de C.V.

Por: 
Nombre: Antonio Ruiz Galindo Terrazas
Cargo: Director General

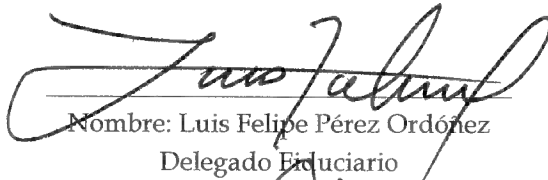
Por: 
Nombre: Bárbara Ochoa Woodworth
Cargo: Director de Finanzas

Por: 
Nombre: Enrique Aguilar Gálvez
Cargo: Director Jurídico

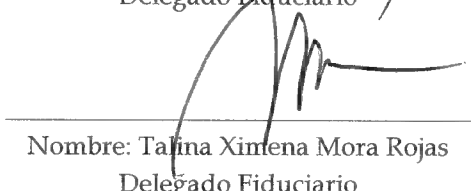
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en nuestro carácter de delegados fiduciarios, en el ámbito de nuestras facultades, preparamos la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra representada, esta 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.”

EL FIDUCIARIO

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, como fiduciario del
Fideicomiso F/2178



Nombre: Luis Felipe Pérez Ordóñez
Delegado Fiduciario



Nombre: Tatiana Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida 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, mi 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.

Asimismo, su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del precio de colocación de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles, únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores.”

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Por: 

Nombre: Diego Suárez Torre

Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles 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."

LICENCIADO EN DERECHO


Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

Por: 
Nombre: Mercedes Haddad Arámburo
Cargo: Socia

“El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad, que mi 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.”

REPRESENTANTE COMÚN

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

Por: 
Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. 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.”

AGENTE ESTRUCTURADOR

414 Estructuración, S.A. de C.V.

Por: _____

Nombre: José Miguel Díaz Goñi

Cargo: Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración, la cual se indica en mi informe de fecha 3 de mayo de 2017 (las "Aseveraciones de la Administración") incluido como anexo al presente Prospecto, fue revisada de acuerdo con los procedimientos previamente convenidos de acuerdo con las Normas para Otros Servicios Relacionados, emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado y expresado en el informe, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración, relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Miguel Angel Millán Naranjo
Socio y Representante Legal

ANEXO 1 Opinión Legal

ANEXO 2 Título que ampara la emisión

ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso

ANEXO 4 Acta de Emisión

ANEXO 5 Opinión Fiscal

ANEXO 6 Reporte de Aseveraciones

ANEXO 7 Memorandum para Inversionistas

ANEXO 8 Contrato de Administración

Anexo 9 Cuestionario de Inversionistas