Ciudad de México, a 20 de Mayo de 2021

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México

Ref: Información 1er. Trimestre 2021
Fid/303828 HSBC México

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente certificación para los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, a los 20 días del mes de mayo de 2021.
.

Atentamente,

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

Ciudad de México, a 20 de mayo de 2021

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México

Ref: Información 1er Trimestre de 2021
Fideicomiso HSBC México FID/303828

Atención: Lic. Rafael Collado Ibarreche
Supervisor en Jefe de Emisoras

Por medio de la presente Certificación, los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, 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 reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente certificación para los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, a los 20 días del mes de mayo de 2021.

Atentamente

Por: Antonio Ruiz Galindo T
Director General
Grupo Inmobiliario MEXIGS3,
S. de R.L. de C.V.

Por: Enrique Aguilar G.
Director Jurídico
Grupo Inmobiliario MEXIGS3,
S. de R.L. de C.V.

Por: Bárbara Ochoa W.
Directora de Administración y Finanzas
Grupo Inmobiliario MEXIGS3,
S. de R.L. de C.V.

Ciudad de México, a 20 de mayo de 2021

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México

Ref: Información 1er Trimestre de 2021
Fideicomiso HSBC México FID/303828

Atención: Lic. Rafael Collado Ibarreche
Supervisor en Jefe de Emisoras

Con referencia a la necesidad de presentar el Anexo "AA" indicado por la Circular Única de Emisoras (CUE) emitida el pasado 31 de Diciembre de 2015, certificamos que en el caso del Fideicomiso en referencia no es aplicable dicha obligación, debido a que el Fideicomiso no cuenta con Apalancamiento en su estructura financiera.

Se expide la presente certificación para los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, a los 20 días del mes de mayo de 2021.

Atentamente,

Por: Antonio Ruiz Galindo T
Director General
Grupo Inmobiliario MEXIGS3,
S. de R.L. de C.V.

Por: Enrique Aguilar G.
Director Jurídico
Grupo Inmobiliario MEXIGS3,
S. de R.L. de C.V.

Por: Bárbara Ochoa W.
Directora de Administración y Finanzas
Grupo Inmobiliario MEXIGS3,
S. de R.L. de C.V.

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 30

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 31

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 33

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 34

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 35

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 37

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 38

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 39

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 42

[800500] Notas - Lista de notas 43

[800600] Notas - Lista de políticas contables 70

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 86

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

El Fideicomiso 303828 tiene como objetivo principal de inversión adquirir acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y/u otorgar crédito a ésta, a efecto que la Sociedad Controladora realice, a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, Inversiones destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en proyectos consistentes en (i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social; y (ii) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales (los “Proyectos”).
Todas las inversiones realizadas en los Proyectos de Tierra para Vivienda se han realizado a través del uso de un Fideicomiso Empresarial (Maestro) que invierte en cada uno de los proyectos (Fideicomisos de Proyecto) administrado por Banco Actinver, S.A. (Fid. 1153). Las inversiones de los Proyectos Industriales se han realizado a través de dos empresas subsidiarias: MEX Industrial Assets, S. de R.L. de C.V. e IGS CKD Industrial Assets, S.A.P.I. de C.V.
Tanto en el Fideicomiso Empresarial (Maestro) como en las empresas subsidiarias, se reciben los recursos de los Fideicomisos 303828 y 304441, a través de la Sociedad Controladora, así como los recursos de la coinversión para realizar las diferentes inversiones.
A la fecha, el Fideicomiso 303828 invirtió en Proyectos de Tierra para Vivienda un total de $250,905,718 y en Proyectos Industriales un total de $169,573,845. Así mismo el total de las reinversiones realizadas fueron de $78,089,878, en Proyectos de Tierra para Vivienda y $39,191,321 en Proyectos Industriales. Actualmente, el Fideicomiso 303828 se encuentra en la etapa de desinversión.

El monto devuelto a los inversionistas al 31 de marzo de 2021 es de $450,789,584 que proviene de los flujos generados de los proyectos tanto de Tierra para Vivienda como Industriales.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/303828

Fideicomiso Emisor:	Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F / 303828
Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomitente y Administrador:	Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. Prolongación Paseo de la Reforma # 600 PB 31-D Col. Santa Fe Peña Blanca México, D.F. Del. Álvaro Obregón México, Tel.: 3098 9000
Fideicomisarios:	Personas físicas o morales que hayan adquirido los Certificados Bursátiles.
Clave y Serie:	IGSCK 11-2
Monto de la Emisión:	$513’000,000.00 = (Quinientos trece millones de pesos 00/100 M.N.) =
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	$ 100.00 = (Cien pesos 00/100 M.N.) =
Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	10 años
Fecha de Registro en la BMV:	4 de octubre de 2011
Fecha de Emisión y de Colocación:	4 de octubre de 2011
Fecha de Vencimiento:	4 de octubre de 2021, es decir 10 (diez) años a partir de la Fecha de Emisión, sin perjuicio de que las obligaciones conforme al Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.
Amortización del Valor Nominal:	Las Distribuciones del Fideicomiso que en su caso se realicen, deberán de aplicarse en primer lugar para realizar amortizaciones parciales anticipadas al Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el Valor Nominal Ajustado sea igual al 0.1% (cero puntos uno por ciento) del Valor Nominal.
Amortización Total:	El Administrador deberá notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que (i) se haya efectuado la última Desinversión, o (ii) todos los Proyecto que no hayan sido Desinvertidos hayan sido declarados Proyecto en Pérdida, a efecto de que antes de la Fecha de Vencimiento el Fiduciario aplique cualesquiera cantidades

restantes en las Cuentas del Fideicomiso para la amortización total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

Amortización Anticipada: En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución y éste no sea subsanado conforme a lo previsto en el Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión hasta en tanto se nombre un nuevo Administrador. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir al Fiduciario para que proceda a la realización de un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha Asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso.

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

Representante Común: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (Antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.)

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

De acuerdo con sus objetivos el Fideicomiso 303828, a través de su administrador (IGS México), diseña la estructura de inversión con base en el perfil de sus clientes y tomando en cuenta que dos o más inversionistas distintos pudieran coexistir en la misma estructura. Es por esto por lo que IGS México procura mantener sus estructuras de inversión lo suficientemente simples y eficientes.
Dado que el rendimiento ofrecido por IGS México es un rendimiento neto, después de honorarios, premios e impuestos, nos da la libertad de diseñar estructuras aprovechando todas las ventajas que los inversionistas pudieran tener.
IGS como administrador, con aportación de experiencia de IGS México lleva el liderazgo en la estructuración de los vehículos de inversión, y dado que cuenta con una organización integral, le permite desempeñar las numerosas funciones de llevar cabo las inversiones propuestas en este prospecto de manera ordenada y exitosa, mejorando así las probabilidades de éxito minimizando los riesgos.
IGS México origina, estructura, negocia y obtiene los financiamientos necesarios para el adecuado desarrollo de los proyectos.
Finalmente, IGS México, produce y negocia la salida de las inversiones realizadas.
El comité de inversión de IGS México está conformado por siete ejecutivos de IGS México con vasta experiencia en la adquisición, operación y funcionamiento de los distintos mercados inmobiliarios nacionales. El comité de inversión sesiona ordinariamente cada quince (15) días naturales para atender el vasto flujo de inversiones generadas por los fondos existentes de IGS y sesiona extraordinariamente cuando se presenta alguna transacción que requiera de atención especial y/o inmediata.

Proceso de Administración de Inversiones
La experiencia de IGS México en la administración de activos inmobiliarios, lo han llevado a estandarizar e implementar los procesos internos y externos los cuales están diseñados para hacer eficientes y minimizar riesgos de las inversiones realizadas.
Filosofía de Inversión
IGS México se ha caracterizado por ser una empresa conservadora que se ha preocupado por minimizar los riesgos para sus inversionistas en cada proyecto en que propone para inversión.
La filosofía de IGS México se puede sintetizar los siguientes principios:
Cumplimiento de las reglas de inversión: Los parámetros, sectores, tolerancia de riesgos, rendimientos y otros requisitos de inversión de los inversionistas se mantendrán con respeto absoluto, garantizando a sus clientes un máximo retorno con el menor riesgo posible.
Implementación con una organización propia: Mantener en todo momento una estructura de recursos humanos propia que garantice el mayor profesionalismo en la ejecución de sus responsabilidades con la mayor eficiencia, asegurando un profundo conocimiento del mercado y manteniendo los contactos necesarios para la eficiente ejecución de sus actividades.
Auditorias 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
Antes de realizarse, cada inversión individual debe ser presentada por el director de la plataforma correspondiente ante el comité de inversión interno de IGS México, en donde participan todos los directores de las diferentes plataformas y la dirección general. Finalmente, el comité de inversión de IGS México debe aprobar las inversiones.
Origen de Oportunidades de Inversión
IGS México a través de su extensa presencia en el mercado inmobiliario, su grupo de ejecutivos con años de experiencia y los resultados positivos que ha logrado en sus inversiones, cuenta con el reconocimiento y reputación de proveedor confiable de capital tanto de corredores de bienes raíces, desarrolladores de vivienda y propietarios de terrenos, como del sector industrial y comercial para que les solucione sus necesidades inmobiliarias para sus actividades. Durante más de doce años ha construido relaciones en el sector de bienes raíces y con las autoridades logrando así un gran número de oportunidades de inversión, contando con el apoyo para llevarlas a cabo en forma eficiente y expeditas.

IGS México procura llevar a cabo las negociaciones directamente con los propietarios de tierra, así como las empresas industriales y comerciales que requieren capital para satisfacer sus necesidades inmobiliarias, sin dejar de reconocer la existencia de corredores profesionales que cuentas con carteras importantes de negocio que puede aprovechar para cumplir con sus objetivos.
IGS México busca transformarse en la fuente de capital por excelencia del desarrollador/propietario basándose en el conocimiento de mercados locales, relaciones personales, reputación de empresa profesional, ética y la creatividad en la estructuración de operaciones que cumplen con los requisitos de ambas partes.
Auditoría de Compra (Due Diligence)
IGS México cuenta con un proceso minucioso de auditoría de compra que ha dividido en cuatro etapas, aspectos legales, aspectos técnicos, aspectos de mercado y aspectos financieros del receptor de los recursos ya sea desarrolladores, posibles arrendatarios en el sector industrial o posibles compradores de áreas comerciales de conveniencia.
Cabe mencionar que antes de empezar cualquier proceso de auditoría los terrenos propuestos para inversión deben de contar con el uso de suelo correspondiente, así como el pre-factibilidades o factibilidades de servicios de agua, energía y drenaje correspondiente para que puedan ser considerados para llevar a cabo la inversión.
Aspectos legales: Esta parte de la auditoría cubre en primer término la obtención de un seguro de título de todos los terrenos que adquirimos, lo que significa que la tierra está libre de cualquier defecto en la

titularización de la propiedad, así mismo se lleva a cabo una revisión de medidas y colindancias (levantamiento topográfico tipo ALTA survey) para evitar cualquier disputa con los terrenos colindantes.
Aspectos Técnicos: Este proceso empieza con un estudio de impacto ambiental fase 1 para evitar cualquier problema con las autoridades ambientales, seguido por un estudio de mecánica de suelo y un levantamiento topográfico para confirmar que el proyecto que se pretende edificar en el predio sea factible.
Aspectos de Mercado: En el sector de vivienda se llevará a cabo un análisis del desplazamiento de vivienda en la ciudad en donde se encuentra el terreno o desarrollo propuesto para inversión, así mismo se analiza el tipo de producto, su precio y tamaño que sea compatible con la demanda de la zona.
En el caso industrial se analiza la potencial demanda de inmuebles industriales de la zona en caso de que exista una desocupación poder contar con la demanda necesaria para poderlo rentar, esto para minimizar el potencial riesgo de desocupaciones prolongadas.
En el caso comercial contamos con la información de las cadenas de comercio de conveniencia de las localidades en donde desean establecerse, utilizaremos en primer término los terrenos de nuestros propios desarrollos y de no contar con estos en las zonas en donde se requieran, hemos establecido alianzas con otros desarrolladores para obtener los terrenos necesarios para cumplir con nuestros objetivos.
Aspectos Financieros: Por último, en el sector de tierra para vivienda, le pedimos al Desarrollador con el cual vamos a llevar cabo el proyecto ciertos requisitos como son (i) tres años de experiencia en desarrollo y ventas de vivienda en la zona (ii) no tener ningún adeudo con instituciones de crédito, se revisa el buró de crédito, o con proveedores y se le requieren sus estados financieros de los últimos tres años.
En el caso del sector industrial, a los arrendatarios potenciales se les piden sus estados financieros propios y de quien va a firmar como garante del contrato de arrendamiento para comprobar su solvencia, también se les requiere la información de las instituciones financieras con que operan para constatar su récord crediticio.

Administración de Activos

La administración de activos de IGS México es una responsabilidad directa del director de cada plataforma, la cual desarrolla con personal propio capacitado y con experiencia en llevar a cabo esta actividad.
IGS México ha desarrollado durante varios años esta actividad para fondos institucionales con los que coinvierte en algunas de sus plataformas por lo que es una actividad conocida donde ha podido capitalizar esta experiencia y convertirse en un administrador confiable.
Los componentes principales que rigen los principios de esta actividad en el caso de vivienda para lograr los resultados establecidos en las premisas de inversión de cada proyecto, tanto en tiempo, calidad y precio. En industrial es parte fundamental el conservar el valor de los portafolios, así como lograr que las inversiones no sufran deterioro más allá de lo normal por el tiempo transcurrido.

En Tierra para Vivienda:

Supervisión quincenal de los avances de obra, tanto en tiempo como en calidad de acuerdo con las normas establecidas, generando un reporte por cada proyecto de inversión que se tenga.
Aseguramiento de los sistemas de registro contable e información establecidos dentro de IGS para mantener informados a los inversionistas de los fideicomisos propietarios de cada una de las inversiones realizadas.
Control de las ventas de vivienda juntamente con el Desarrollador y supervisar que se hagan los desembolsos de estas de acuerdo con lo pactado en cada fideicomiso de proyecto.

En Industrial:

Se cuenta con planes estratégicos, revisables semestralmente, para cada propiedad para poder planear con anticipación los vencimientos en los plazos de arrendamiento o una posible desocupación. Estos incluyen análisis de mercado y planes de comercialización y arrendamiento, proponiendo, en su momento, al comité de inversión las opciones de desinversión en las mejores condiciones posibles para lograr el máximo rendimiento.
Se establece en los contratos arrendamiento, la responsabilidad de los arrendatarios de llevar a cabo el mantenimiento del inmueble, así como el pago del seguro acorde a las normas establecidas por IGS y el predial que le corresponda, en tiempo y forma, establecen programas de supervisión física de los inmuebles cuando menos dos veces al año.
Se establecen presupuestos anuales operativos y de inversión para cada inmueble, llevando una bitácora del historial de estos.
Llegado el momento y anticipándose a los vencimientos de los contratos de arrendamiento, negocian la renovación o salida de los arrendatarios de acuerdo con los términos pactados en los contratos y contar con el tiempo necesario para volver a arrendar el inmueble en cuestión.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

Factores de Riesgo
✍**Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

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

El Fideicomiso 303828 prevé la posibilidad de que la Sociedad Controladora, por determinación del Administrador, realice reinversiones de las Distribuciones de los Proyectos en nuevas Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, sujeto a las condiciones establecidas en el mismo.
En relación con las reinversiones que pueden realizarse bajo el Fideicomiso 303828, es importante notar que las mismas están sujetas al mismo riesgo descrito anteriormente para inversiones iniciales de los recursos que se obtengan de la Emisión en Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto. Por lo anterior, no existe la certeza de que la reinversión de Distribuciones de los Proyectos que ya se hubieran obtenido, vaya a generar mayores Distribuciones del Fideicomiso.
Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no se encuentran garantizados.
Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las Personas participantes en la Emisión. Por lo tanto, ninguna de ellas está obligada a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, excepto por los pagos que deba realizar el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Ausencia de calificación del riesgo crediticio de la Emisión.

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

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

consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, si el comportamiento de las Inversiones es menor a las expectativas proyectadas.
Ciertas Inversiones pueden no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.
Las Inversiones que representen el 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán someterse a la aprobación del Comité Técnico y aquellas que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán someterse a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Por consiguiente, no se requiere que el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores apruebe todas las oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, el Fideicomiso 303828 no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto de dicha inversión, por lo que las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores pudieran verse afectadas de manera adversa.
El incumplimiento por parte de terceros inversionistas en fondear su parte de las Inversiones a nivel de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto puede limitar la capacidad del Fideicomiso 303828 de hacer dichas Inversiones.
Fondos Globales de Bienes Raíces y Fondos Paralelos podrán invertir en los Proyectos y dichas Inversiones serán realizadas en las proporciones que determine el Administrador, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. No habrá información pública disponible respecto del Fondo Global de Bienes Raíces o Fondo Paralelo que corresponda. Los términos y condiciones bajo los cuales dichos terceros participarán serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que alguno de los inversionistas incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes y, como consecuencia, el Fiduciario no pueda fondear, en todo o en parte, su aportación, podrá tener como consecuencia que el Fideicomiso 303828 no pueda invertir en el Proyecto correspondiente. Si el Fideicomiso 303828 no realiza la inversión en determinado Proyecto, podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso 303828 y, por lo tanto, las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.
No encontrar terceros inversionistas interesados en coinvertir en las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto puede limitar la capacidad del Fideicomiso 303828 de realizar dichas Inversiones
Como se menciona anteriormente Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos deberán invertir en los Proyectos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso prevé además que el Administrador requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto unánime de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) para que el Fideicomiso 303828 realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete puntos cinco por ciento) de la Inversión Total en el Proyecto.
Puede suceder que no existan Fondos Globales de Bienes Raíces o Fondos Paralelos interesados en coinvertir con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto, lo cual impediría que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 puedan invertir en ciertos Proyectos. Asimismo, puede suceder que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos solo estén interesados en coinvertir en una proporción menor al 47.5% (cuarenta y siete puntos cinco por ciento) de la Inversión Total en el Proyecto, en cuyo caso, el monto y porcentaje a invertir por el Fideicomiso 303828 sería mayor y podría limitar la posibilidad de que el Fideicomiso 303828 invierta en dicho Proyecto.
La falta de inversión por parte del Fideicomiso 304441 en las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto limita la capacidad del Fideicomiso 303828 de realizar ciertas Inversiones.
Como se menciona anteriormente el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 deberán coinvertir en los Proyectos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión. Asimismo, dichos contratos prevén que en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado Proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la Inversión en el Proyecto.
Existen escenarios en los que las inversiones propuestas al Fideicomiso 303828 estarán sujetas a previa autorización por parte de su Asamblea de Tenedores o Comité Técnico. Puede suceder que el Fideicomiso 304441 no obtenga las autorizaciones correspondientes para coinvertir con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto o los Fideicomisos de Proyecto y por lo tanto no se pueda llevar a cabo la Inversión en determinado Proyecto.

✍**Riesgos relacionados con la pandemia COVID-19.**
Como resultado de la propagación del COVID-19 en México y en el mundo, el Fideicomiso 303828 mantuvo con

éxito durante 2021 y 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y mantener su operación con normalidad. El Fideicomiso 303828 realizó un análisis del probable impacto que pudo tener en su información financiera derivado de la valuación de las entidades de inversión, incumplimientos de convenios contractuales y operación de las entidades promovidas, concluyendo lo siguiente sobre la evaluación efectuada:

- Valuación de inversión en entidades de inversión. A la fecha de la emisión de los estados financieros, se tienen un avance conforme el plan de trabajo en los proyectos de arrendamiento de las entidades de inversión. La determinación de la valuación de la inversión fue efectuada por un tercero independiente sobre las entidades de inversión de los proyectos donde es dueño el Fideicomiso 303828. Durante 2021 y 2020 no se otorgaron descuentos en las rentas del portafolio industrial y únicamente se otorgaron diferimientos en rentas los cuales serán liquidados durante 2021, no existiendo cancelaciones anticipadas de contratos. El sector vivienda tuvo una disminución de operaciones, sin embargo, de acuerdo con los especialistas del Fideicomiso 303828, la demanda de vivienda nueva se recuperará más rápido que la oferta, por lo que consideran que quien pueda ofrecer producto nuevo en los próximos meses y una vez que la economía sea abierta en su totalidad, no tendrá problemas en su desplazamiento, y menos en los sectores a los que están dirigidos. En el caso de los supuestos de mercado utilizados para determinación del valor razonable de la inversión en entidades de inversión tales como tasas de descuento, tasas de capitalización, etc. con base en el análisis independiente efectuado por los valuadores independientes, no se observaron cambios relevantes respecto a los determinados al cierre de 2019 debido a que son proyectos a largo plazo y dadas las condiciones actuales.

- Cumplimiento de convenios de deuda – El Fideicomiso 303828 tiene obligaciones respecto de los saldos de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de marzo de 2021 correspondientes a los certificados bursátiles, las cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en cumplimiento.

- Como se mencionó anteriormente, desde el punto de vista de los proyectos de las entidades de inversión de las que es dueño el Fideicomiso 303828, por el momento no se ha observado una disminución en la demanda en el mercado industrial en México, sino al contrario, se han mostrado incrementos en las operaciones, sobre todo de logística, los cuales han tomado fuerza en el país debido a la actividad incrementada en la distribución de todo tipo de productos. Esta oportunidad refleja que los proyectos industriales clave como Birdie y Mexicali no presentan problemas de continuidad. Es importante señalar que los contratos de arrendamiento están pactados en dólares por lo que no se tienen impactos por la devaluación del peso. En el caso de vivienda se observan un ritmo de ingresos al esperado al 31 de diciembre de 2020, sin embargo se está dando seguimiento puntual para cumplir con los compromisos e ingresos.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Sector Industrial

Actualmente, el Fideicomiso 303828 se encuentra en su etapa de desinversión, por lo cual, la Administración del Fideicomiso está trabajando en diferentes opciones para lograr la desinversión total de los Proyectos del Sector Industrial durante el último trimestre del año 2021.

Sector Vivienda

En referencia a los Proyectos de Tierra para Vivienda, que son auto liquidables, el plan de negocio establece que los mismos deberán de estar totalmente desinvertidos a finales del año 2021, por lo que se están llevando a cabo las acciones necesarias para concluir en esa fecha.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

	RAZONES FINANCIERAS
Solvencia:	
Activo circulante / Pasivo circulante	1.26
Rendimiento del Patrimonio:	
Utilidad Neta / Patrimonio	0%
Utilidad por Certificado:	
Utilidad neta / No. de certificados	$0

Estructura de la operación [bloque de texto]

Con fecha 29 de septiembre de 2011, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el Fideicomiso 303828) entre Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (Fideicomitente y administrador), HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fiduciario) y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el Representante Común).
El Fideicomiso 303828 tiene como objetivo principal invertir en la adquisición de acciones representativas del capital social de Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V., (la Sociedad Controladora) a efecto de que ésta realice, a través de Entidades de Inversión y Fideicomisos de Proyecto, inversiones destinando los recursos que integren el patrimonio del Fideicomiso 303828, en proyectos consistentes en (i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social y, (ii) la adquisición, desarrollo, administración y ventas de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales y otorgamiento de préstamos a la Sociedad Controladora .
El 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (CKD´s). La emisión total fue por la cantidad de $513,000,000, con una vigencia a diez años.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los proyectos y su viabilidad se designó a Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., como administrador del Fideicomiso 303828. Las funciones principales del administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.
En forma paralela a la constitución del Fideicomiso 303828, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. 304441 (el Fideicomiso 304441), con características semejantes a las del Fideicomiso 303828. La emisión del Fideicomiso 304441 fue por un importe total de $575,000,000.
De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión, en adición a los recursos aportados por el Fideicomiso 303828, el Fideicomiso 304441 aportará también recursos a la Sociedad Controladora a fin de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en los diferentes Proyectos, a través de Entidades de Inversión y de Fideicomisos de Proyecto, de acuerdo con los montos y porcentajes determinados por el administrador, aplicando los criterios de inversión y diversificación que les sean aplicables a ambos Fideicomisos.
Tanto el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, por un lado, como cualquier Fondo Global de Bienes Raíces y/o Fondo Paralelo, por el otro lado, podrán realizar aportaciones en cada Proyecto de hasta el 47.5% de la inversión total en el proyecto y los gastos de inversión correspondientes a dicho proyecto.
En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5%, el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, podrán realizar aportaciones de hasta el 60% de la inversión total en el proyecto y los gastos de inversión correspondientes a dicho proyecto. En este caso se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante voto unánime de sus miembros sin incluir a los designados por el Fideicomitente).
Si el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, deciden realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5%, la otra parte podrá realizar aportaciones por encima del 47.5% que le corresponda.
En caso de que no exista un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo, interesado en invertir en cualquiera de los proyectos, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, no podrán llevar a cabo su inversión en el proyecto de que se trate. Asimismo, en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la inversión en dicho proyecto.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Patrimonio al 31 de marzo de 2021

El Patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo 2021 y 31 de diciembre 2020, después de haber realizado los gastos correspondientes al mantenimiento del Fideicomiso, a la cuota anual del administrador, las inversiones correspondientes durante el período que más adelante se detallan, las distribuciones realizadas a los tenedores y la generación de intereses, está formado de la siguiente manera:

	Ene – Marz 2021	Oct – Dic 2020
Patrimonio Inicial	**$ 814,200**	**$ 803,633**
Gastos de Mantenimiento	-	18
Gastos Cuota Anual del Administrador	-	-
Devolución de Capital de los Proyectos	-	4,744,621

Distribuciones a Tenedores	-	4,744,500
Subtotal	814,200	803,735
Más: Intereses ganados	5,503	10,465
Patrimonio Final	**$ 819,703**	**$ 814,200**

Los recursos del Patrimonio Final del Fideicomiso están invertidos en base a lo establecido en la cláusula 20 del Contrato de Fideicomiso "Inversiones Permitidas del Patrimonio del Fideicomiso".

Evolución de los derechos fideicomitidos en la Sociedad Controladora

La inversión del patrimonio del Fideicomiso se ha llevado a cabo a través de la inversión en acciones y el otorgamiento de financiamiento a Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V. (Sociedad Controladora). Hasta el 31 de marzo de 2021, la participación legal del Fideicomiso representa el 99.83% en la Sociedad Controladora y a esa misma fecha solamente ha recibido flujos por concepto de reembolsos de capital y de préstamos.

Un resumen del comportamiento de los derechos del Fideicomiso en la Sociedad controladora, se muestran a continuación:

	Marzo 2021	**Diciembre 2020**
Al inicio del año:		
Administración	$ 37,338,002	$ 44,069,488
Plataforma de vivienda	491,117,692	493,388,017
Plataforma industrial	161,413,834	170,017,814
	689,869,528	707,475,319
Adiciones:		
Administración	-	1,144,785
Plataforma de vivienda	-	-
Plataforma industrial	-	-
	-	1,144,785
Bajas:		
Administración	-	-
Plataforma de vivienda	-	(1,817,855)
Plataforma industrial	-	(17,727,930)
	-	(19,545,785)
Ganancia en inversión a valor razonable a través de resultados:		
Administración	(4,291,364)	(7,826,271)
Plataforma de vivienda	(4,511,710)	(452,470)
Plataforma industrial	7,667,116	9,123,950
	(1,135,958)	795,209
Al final del periodo	**$ 688,733,570**	**$ 689,869,528**

Inversiones Realizadas

Dados los Criterios de Inversión y Restricciones establecidos en la Cláusula 11.8 del Contrato de Fideicomiso y a la Cláusula 11.9 de Coinversiones del mismo Contrato en las que se establece que las inversiones se deberán de realizar en conjunto con el Fideicomiso 304441 y considerando la diversificación por sector establecida para cada Fideicomiso, las proporciones de inversión en los diferentes sectores quedaron definidas como a continuación se indica:

SECTOR	FIDEICOMISO	% DE PARTICIPACIÓN
INDUSTRIAL	F / 303828	21.45%
	F / 304441	78.55%

SECTOR	FIDEICOMISO	% DE PARTICIPACIÓN
COMERCIAL	F / 303828	89.92%
	F / 304441	10.08%

SECTOR	FIDEICOMISO	% DE PARTICIPACIÓN
TIERRA PARA VIVIENDA	F / 303828	98.17%
	F / 304441	1.83%

En concordancia con las autorizaciones otorgadas por el Comité Técnico en su reunión del pasado 21 de Mayo de 2014 (en la que se autorizó utilizar por el Sector Industrial los recursos asignados originalmente al Sector Comercial) y por la Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 6 de Noviembre de 2014 (en donde se autorizó la inversión de hasta el 63.1 % de la Inversión Total en el Proyecto "Portafolio PREI"), las proporciones de inversión entre los fideicomisos F/303828 y F/304441 se modificaron en el Sector Industrial quedando como sigue:

SECTOR	FIDEICOMISO	% DE PARTICIPACIÓN
INDUSTRIAL	F / 303828	26.73%
	F / 304441	73.27%

Estos nuevos porcentajes de participación en la inversión de los proyectos industriales nos permiten invertir los montos por sector autorizados en cada en cada uno de los fideicomisos de la siguiente manera:

SECTOR	FID. / 303828	FID. / 304441
INDUSTRIAL	40%	99%
TIERRA PARA VIVIENDA	60%	1%

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2021 ya no se realizaron inversiones en proyectos nuevos.

Durante el periodo comprendido del 29 de septiembre de 2011 (fecha de constitución) al 31 de marzo de 2021, las inversiones totales realizadas en cada proyecto por el Fideicomiso sin considerar la Reinversión de recursos en el Sector de Tierra para Vivienda han sido:

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN	SECTOR	MONTO INVERTIDO
Torres de Mayorazgo	Puebla, Puebla	Tierra para Vivienda	$ 8,072,294
Perla del Golfo	La Paz, Baja California	Tierra para Vivienda	32,770,017
Playa Azul	Playa del Carmen, Quintana Roo	Tierra para Vivienda	11,136,469
Oacalco	Yautepec, Morelos	Tierra para Vivienda	24,078,253
Pomoca Zona 7	Villahermosa, Tabasco	Tierra para Vivienda	9,485,877
Pomoca Zona 9	Villahermosa, Tabasco	Tierra para Vivienda	8,830,350
Pueblito Lindo	Irapuato, Guanajuato	Tierra para Vivienda	89,949,900
Torres de Mayorazgo II	Puebla, Puebla	Tierra para Vivienda	5,581,046
La Negreta	Querétaro, Qro.	Tierra para Vivienda	32,245
Moralta	Querétaro, Qro.	Tierra para Vivienda	3,373,333

Brisas del León	Chihuahua, Chihuahua	Tierra para Vivienda	19,225,650
Torres de Juriquilla	Juriquilla, Qro.	Tierra para Vivienda	6,869,908
Sierra Vista	Irapuato, Guanajuato	Tierra para Vivienda	16,263,454
El Milagro	San Miguel de Allende, Gto.	Tierra para Vivienda	15,236,924
DHL	Irapuato, Guanajuato	Industrial	6,532,021
National Pen	Tijuana, Baja California	Industrial	2,508,493
Hitachi	Tijuana, Baja California	Industrial	14,094,401
Dearborn	Nogales, Sonora	Industrial	2,836,445
Dai Dong / Samsung	Tijuana, Baja California	Industrial	4,972,606
Honeywell / Sunpower	Mexicali, Baja California	Industrial	18,098,257
DHL / Castro del Río	Irapuato, Guanajuato	Industrial	4,742,055
MEIKI	Tijuana, Baja California	Industrial	4,050,916
Portafolio PREI	Ubicaciones varias	Industrial	111,521,117
Entidad General		Industrial	217,534
TOTAL			**$ 420,479,564**

De acuerdo con las cláusulas anteriormente mencionadas del Contrato de Fideicomiso (11.8 y 11.9) las inversiones arriba detalladas, se realizaron con la participación de los dos Fideicomisos en los montos siguientes:

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN	SECTOR	INVERSIÓN FID. 303828	INVERSIÓN FID. 304441	COINVERSIÓN	MONTO TOTAL DE INVERSIÓN
Torres de Mayorazgo	Puebla, Puebla	Tierra para Vivienda	8,072,294	150,798	9,088,681	17,311,773
Perla del Golfo	La Paz, Baja California	Tierra para Vivienda	32,770,017	612,175	25,843,475	59,225,668
Playa Azul	Playa del Carmen, Quintana Roo	Tierra para Vivienda	11,136,469	208,040	12,538,668	23,883,176
Oacalco	Yautepec, Morelos	Tierra para Vivienda	24,078,253	449,805	27,109,959	51,638,017
Pomoca Zona 7	Villahermosa, Tabasco	Tierra para Vivienda	9,485,877	177,205	10,680,249	20,343,332
Pomoca Zona 9	Villahermosa, Tabasco	Tierra para Vivienda	8,830,350	164,959	9,942,184	18,937,494
Pueblito Lindo	Irapuato, Guanajuato	Tierra para Vivienda	89,949,900	1,680,351	4,822,645	96,452,895
Torres de Mayorazgo II	Puebla, Puebla	Tierra para Vivienda	5,581,046	104,259	6,283,759	11,969,064
La Negreta	Querétaro, Qro.	Tierra para Vivienda	32,245	602	36,305	69,152
Moralta	Querétaro, Qro.	Tierra para Vivienda	3,373,333	63,017	3,798,071	7,234,420
Brisas del León	Chihuahua, Chihuahua	Tierra para Vivienda	19,225,650	359,154	17,803,260	37,388,063
Torres de Juriquilla	Juriquilla, Qro.	Tierra para Vivienda	6,869,908	128,336	7,734,901	14,733,145
Sierra Vista	Irapuato, Guanajuato	Tierra para Vivienda	16,263,454	303,817	18,311,195	34,878,466
El Milagro	San Miguel de	Tierra para				

	Allende, Gto.	Vivienda	15,236,924	284,640	816,924	16,338,488
DHL	Irapuato, Guanajuato	Industrial	6,532,021	23,916,789	40,362,376	70,811,186
National Pen	Tijuana, Baja California	Industrial	2,508,493	9,184,768	15,500,369	27,193,630
Hitachi	Tijuana, Baja California	Industrial	14,094,401	51,606,207	87,091,503	152,792,111
Dearborn	Nogales, Sonora	Industrial	2,836,445	10,385,554	17,526,836	30,748,835
Dai Dong / Samsung	Tijuana, Baja California	Industrial	4,972,606	18,207,040	30,726,507	53,906,153
Honeywell / Sunpower	Mexicali, Baja California	Industrial	18,098,257	66,266,199	4,440,235	88,804,691
DHL / Castro del Río	Irapuato, Guanajuato	Industrial	4,742,055	17,362,885	29,301,898	51,406,838
MEIKI	Tijuana, Baja California	Industrial	4,050,916	14,832,301	25,031,240	43,914,457
Portafolio PREI	Ubicaciones varias	Industrial	111,521,117	243,066,749	213,580,882	568,168,747
Entidad General		Industrial	217,534	796,494	1,344,177	2,358,205
TOTAL			**420,479,564**	**460,312,146**	**619,716,299**	**1,500,508,008**

En lo que respecta a los proyectos del Sector Industrial el monto Total de Coinversión, comprende la participación de los Fondos Globales de Bienes Raíces en un 52% y la participación de IGS en un 5%. En el caso del proyecto Honeywell / Sunpower y de acuerdo con la autorización del Comité Técnico del Fideicomiso en este proyecto, no hay participación de los Fondos Globales de Bienes Raíces y la participación de IGS es de un 5%. En referencia al proyecto Portafolio PREI y de acuerdo con la autorización de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, la participación de los Fondos Globales de Bienes Raíces es de 32.59% y la participación de IGS es del 5%.

Cabe mencionar que el monto Total de Coinversión en los proyectos de Tierra para Vivienda comprende la participación de los Fondos Globales de Bienes Raíces en un 47.50% y la participación de IGS en un 5 %, a excepción de los proyectos de “Pueblito Lindo” en Irapuato, Gto. y de “El Milagro” en San Miguel de Allende, Gto., en los que la Coinversión corresponde al 5% y la inversión de los Fideicomisos corresponde al 95%, de acuerdo con las autorizaciones correspondientes.

Reinversiones

Durante el periodo enero a marzo 2021 no se realizaron reinversiones.

El total de las reinversiones realizadas por el fideicomiso durante el periodo del 29 de septiembre de 2011 al 31 de marzo de 2021 han sido:

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN	MONTO TOTAL DE REINVERSIÓN FID. 304441	MONTO TOTAL DE REINVERSIÓN FID. 303828	MONTO TOTAL DE REINVERSIÓN
Perla del Golfo	La Paz, Baja California	$ 58,874	$ 3,151,609	$ 3,210,483
Pomoca Zona 7	Villahermosa, Tabasco	22,275	1,192,401	1,214,677
Pomoca Zona 9	Villahermosa, Tabasco	20,436	1,093,956	1,114,392
Pueblito Lindo	Irapuato, Guanajuato	7,342	393,045	400,387

Torres Mayorazgo II	Puebla, Puebla	157,780	8,446,113	8,603,893
La Negreta	Querétaro, Qro.	2,067	110,627	112,694
Moralta	Querétaro, Querétaro	116,629	8,574,806	8,691,435
Brisas del León	Chihuahua, Chihuahua	164,567	8,809,546	8,974,114
Torres de Juriquilla	Juriquilla, Querétaro	50,477	2,702,133	2,752,611
Sierra Vista	Irapuato, Guanajuato	278,507	14,908,909	15,187,415
El Milagro	San Miguel de Allende, Gto.	397,201	21,262,799	21,660,000
Gastos de Administración	Fideicomiso 1153	139,057	7,443,935	7,582,992
TOTAL		**$ 1,415,214**	**$78,089,878**	**$79,505,092**

Devolución de Recursos de los proyectos a Inmobiliaria CKD SAPI de C.V.

Devolución de Capital de los proyectos a Inmobiliaria CKD SAPI de C.V.

Durante el periodo enero a marzo de 2021 no se recibieron devoluciones de Inmobiliaria CKD, SAPI de C.V.

Las distribuciones que se han realizadas a los Tenedores del Fideicomiso, de los recursos provenientes de los vehículos de inversión, tanto de los proyectos del sector Tierra para Vivienda como del sector Industrial, desde la fecha de constitución hasta el 31 de marzo de 2021, han sido las siguientes:

FECHA DE DISTRIBUCIÓN	MONTO DISTRIBUIDO	SECTOR DE PROCEDENCIA		DISTRIBUIDO AL	
		INDUSTRIAL	TIERRA PARA VIVIENDA	FID. 303828	FID. 304441
03-nov-15	99,919,800	$89,919,800	$10,000,000	$30,574,800	$69,345,000
27-nov-15	86,276,500	86,276,500		27,137,700	59,138,800
29-dic-15	23,019,900	8,019,900	15,000,000	16,445,400	6,574,500
31-mar-16	71,391,200	56,391,200	15,000,000	31,620,700	39,770,500
21-abr-16	30,713,900	27,713,900	3,000,000	8,890,300	21,823,600
25-may-16	7,000,000		7,000,000	6,871,600	128,400
27-jun-16	5,000,000		5,000,000	4,908,300	91,700
16-ago-16	10,000,000		10,000,000	9,816,600	183,400
10-oct-16	200,199,700	190,199,700	10,000,000	69,642,000	130,557,700
05-dic-16	20,000,000		20,000,000	19,633,200	366,800
20-ene-17	17,500,000		17,500,000	17,179,100	320,900
23-feb-17	188,200,000	184,200,000	4,000,000	43,442,100	144,757,900
03-may-17	86,902,300	64,623,900	22,278,400	41,923,900	44,978,400
05-jul-17	3,668,000		3,668,000	3,600,700	67,300
10-nov-17	34,988,000	34,988,000		11,406,500	23,581,500
04-dic-17	2,100,000		2,100,000	2,061,500	38,500
20-feb-18	20,895,600	18,242,833	2,652,767	6,418,100	14,477,500
14-may-18	44,358,000	40,595,000	3,763,000	13,446,300	30,911,700
28-may-18	4,200,000		4,200,000	4,123,000	77,000
11-jul-18	4,292,700		4,292,700	4,292,700	
25-jul-18	9,157,800	9,157,800		9,157,800	
27-jul-18	16,184,500	16,184,500			16,184,500
21-ago-18	8,659,400	8,354,800	304,600	3,277,600	5,381,800
15-oct-18	5,890,000	3,486,866	2,403,134	3,498,000	2,392,000
16-nov-18	22,515,500	6,679,607	15,835,893	18,032,300	4,483,200
15-ene-19	5,794,800	2,716,000	3,078,800	4,022,600	1,772,200
18-feb-19	12,902,000	12,902,000		3,761,400	9,140,600

27-jun-19	10,289,279	10,274,601	14,678		10,289,279
28-jun-19	5,069,649	4,345,454	724,195	5,069,649	
14-ago-19	9,664,435	7,580,958	2,083,477	4,346,435	5,318,000
04-sep-19	11,729,900	11,242,358	487,542	3,730,100	7,999,800
28-nov-19	4,660,700	2,636,583	2,024,117	2,913,700	1,747,000
16-ene-20	11,904,600	11,597,037	307,563	3,254,100	8,650,500
12-jun-20	18,699,900	18,699,900		5,881,800	12,818,100
14-jul-20	17,207,400	16,689,100	518,300	5,665,100	11,542,300
29-oct-20	6,999,900	6,999,900		2,201,700	4,798,200
07-dic-20	5,903,900	4,876,000	1,027,900	2,542,800	3,361,100
Totales	**$ 1,143,859,263**	**$ 955,594,197**	**$ 188,265,066**	**$ 450,789,584**	**$ 693,069,679**

CONTRATOS

Contrato de Fideicomiso 303828

Con fecha 29 de septiembre de 2011, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el Fideicomiso 303828) entre Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (Fideicomitente y administrador), HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fiduciario) y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el Representante Común).

El 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's). La emisión total fue por la cantidad de $513,000,000, con una vigencia a diez años.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los proyectos y su viabilidad se designó a Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., como administrador del Fideicomiso 303828. Las funciones principales del administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El Fideicomiso 303828 tiene como fines principales (i) la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) constituir, suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora, de tiempo en tiempo, en términos de lo establecido en el presente Contrato; (iv) celebrar operaciones de crédito, préstamo o mutuo, con o sin garantía, con la Sociedad Controladora; (v) a través de la Sociedad Controladora, las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, hacer y disponer de Inversiones de conformidad con los objetivos descritos en el presente Fideicomiso 303828 y en el Contrato de Administración, para efecto de que los Accionistas de la Sociedad Controladora puedan recibir flujos de efectivo provenientes de la enajenación de los Proyectos, y realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o accesorias de lo anterior; y (vi) realizar cualquier acto jurídico o actividades que resulten consistentes con lo anterior.

El objetivo principal es el de invertir en la adquisición de acciones representativas del capital social de Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V., (la Sociedad Controladora) a efecto de que ésta realice, a través de Entidades de Inversión y Fideicomisos de Proyecto, inversiones destinando los recursos que integren el patrimonio del Fideicomiso 303828, en proyectos consistentes en (i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social y, (ii) la adquisición, desarrollo, administración y ventas de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales y otorgamiento de préstamos a la Sociedad Controladora.

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

El periodo que el Fideicomiso 303828 tendrá para invertir la totalidad del Monto Total Invertible será de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Cierre (el “Periodo de Inversión”).

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán aprobar las Inversiones en Proyectos en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora podrá, según lo determine el Administrador, reinvertir las Distribuciones de los Proyectos que reciba de tiempo en tiempo en otras Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, de conformidad con lo siguiente:

i)La reinversión de las Distribuciones de los Proyectos en Proyectos de vivienda o comerciales nuevos o existentes podrá llevarse a cabo libremente durante el Período de Inversión a menos que el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) determine que no podrán llevarse a cabo más reinversiones; y

(ii) La reinversión de las Distribuciones de los Proyectos en Proyectos industriales nuevos o existentes durante el Período de Inversión, únicamente podrá llevarse a cabo con previa autorización del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

En el caso de que al menos un monto equivalente al 90% (noventa por ciento) del Monto Total Invertible haya sido invertido antes de que el Periodo de Inversión llegue a su fin, dicho periodo podrá darse por terminado anticipadamente sujeto a la aprobación del Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente), dando lugar, en su caso, al inicio del 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 durante el cual, cada una de las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto deberán comenzar con el proceso de enajenación de cada uno de los Proyectos (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión o la Extensión del Período de Inversión, en su caso), ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean 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, generando flujos al nivel de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto 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 a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora.

Las Distribuciones de la Sociedad Controladora que por ese concepto reciba el Fideicomiso 303828, serán distribuidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles en forma de Distribuciones del Fideicomiso con el Efectivo Distribuible.

El Período de Desinversión será de 4 (cuatro) años contados a partir de la conclusión del Período de Inversión y de la Extensión del Período de Inversión, en su caso, pudiendo prorrogarse hasta por 1 (un) año adicional si así lo autoriza la Asamblea de Tenedores a solicitud del Administrador.

En forma paralela a la constitución del Fideicomiso 303828, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. 304441 (el Fideicomiso 304441), con características semejantes a las del Fideicomiso 303828.

La emisión del Fideicomiso 304441 fue por un importe total de $575,000,000.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión, en adición a los recursos aportados por el Fideicomiso 303828, el Fideicomiso 304441 aportará también recursos a la Sociedad Controladora a fin de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en los diferentes Proyectos, a través de Entidades de Inversión y de Fideicomisos de Proyecto, de acuerdo con los montos y porcentajes determinados por el administrador, aplicando los criterios de inversión y diversificación que les sean aplicables a ambos Fideicomisos.

Tanto el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, por un lado, como cualquier Fondo Global de Bienes Raíces y/o Fondo Paralelo, por el otro lado, podrán realizar aportaciones en cada Proyecto de hasta el 47.5% de la inversión total en el proyecto y los gastos de inversión correspondientes a dicho proyecto.

En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5%, el Fideicomiso 303828 junto con el Fideicomiso 304441, podrán realizar aportaciones de hasta el 60% de la inversión total en el proyecto y los gastos de inversión correspondientes a dicho proyecto. En este caso se requerirá previa autorización del Comité Técnico (mediante voto unánime de sus miembros sin incluir a los designados por el Fideicomitente).

Si el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, deciden realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5%, la otra parte podrá realizar aportaciones por encima del 47.5% que le corresponda.

En caso de que no exista un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo, interesado en invertir en cualquiera de los proyectos, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, no podrán llevar a cabo su inversión en el proyecto de que se trate. Asimismo, en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la inversión en dicho proyecto.

Las Distribuciones de la Sociedad Controladora distribuidas por la Sociedad Controladora al Fideicomiso 303828, según las mismas sean determinadas previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y la Comisión Anual del Administrador conforme a lo establecido en el presente Contrato, se distribuirán a los Tenedores de los Certificados y a IGS de la siguiente manera:

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

(ii)segundo: 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que dichas distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes a un rendimiento anual compuesto del 12% (doce por ciento) sobre la cantidad equivalente a las Aportaciones del Fideicomiso más la totalidad de los Gastos del Fideicomiso que hayan sido erogados por el Fideicomiso 303828. El Retorno Preferente se calculará desde la Fecha de Aportación respectiva y para dicho cálculo no se tomará en cuenta el monto de la Reserva para Gastos;

(iii)tercero: (a) 80% (ochenta por ciento) a IGS, y (b) 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, hasta que las distribuciones conforme a este inciso (iii) representen un 20% (veinte por

ciento) de la suma de las cantidades distribuidas conforme a (1) el inciso (ii) anterior; y (2) el presente inciso (iii); y

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

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

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

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

Contrato de Administración

Con fecha 5 de octubre de 2011, se celebró el Contrato de Administración entre Inmobiliaria CKD, SAPI de C.V. (El Cliente) y Grupo Inmobiliario MEXIGS3, S. de R.L. de C.V. (El Administrador) con la comparecencia de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso No. F/303828.

En este Contrato, El Cliente nombra al Administrador para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en el presente Contrato en la forma aquí establecida, y el Administrador en este acto acepta su nombramiento y se compromete a desempeñar las siguiente funciones y servicios:

(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 de este Contrato, conforme a lo dispuesto en el presente Contrato o en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Cliente. Para dichos fines, el Fiduciario, la Sociedad Controladora, los Fideicomisos de Proyecto y las Sociedades de Proyecto otorgarán al Administrador los poderes más amplios que al efecto requiera, sujeto a las limitaciones establecidas en este Contrato o en el Contrato de Fideicomiso.

(b) En este sentido, el Cliente reconoce y conviene que, a menos que se disponga de otra forma en el presente Contrato o en el Fideicomiso 303828 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 las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto; (iii) llevar a cabo los estudios técnicos a ser realizados para el desarrollo de los Proyectos; (iv) la supervisión y coordinación de los esfuerzos de venta de los Proyectos; y (v) la administración de cada una de las Inversiones.
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.

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.

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.

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

(i) supervisar y coordinar la realización de los estudios topográficos, de mecánica de suelos y cualesquiera otros de naturaleza similar que sirvan para determinar la viabilidad de cada inmueble;
(ii) instruir al Fiduciario para que, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, realice las Aportaciones del Fideicomiso correspondientes a la Sociedad Controladora;
(iii) instruir a la Sociedad Controladora para que, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, constituya una Sociedad de Proyecto o un Fideicomiso de Proyecto, dependiendo de las particularidades legales, fiscales y contables, entre otras, de cada Proyecto; y
(iv) supervisar y coordinar la tramitación de los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones necesarios para el desarrollo del Proyecto.

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

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.

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

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

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

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

El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto hayan sido satisfechas en términos de los Niveles de Autorización de Proyectos

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

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

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

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

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

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

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

Como contraprestación por los servicios prestados bajo el presente Contrato, durante el Período de Inversión el Administrador recibirá del Cliente una comisión anual equivalente al 2% (dos por ciento) sobre el Monto Total de la Emisión.

Posteriormente, dicha comisión anual será equivalente al 2% (dos por ciento) sobre los montos efectivamente invertidos en los Proyectos menos las Desinversiones realizadas.

En el caso de que alguno de los Proyectos sea declarado como Proyecto en Pérdida, el Administrador dejará de recibir la Comisión Anual del Administrador respecto del monto de la Inversión que corresponda a dicho Proyecto en Pérdida, a partir del mes en que se haga dicha declaración.

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

La Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora, en su caso, con recursos provenientes de las Desinversiones.

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

El Administrador tendrá las siguientes responsabilidades:

a) Nada en este Contrato 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 303828 a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto.

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, 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 las Sociedades de Proyecto y a los fiduciarios de los Fideicomisos de Proyecto, 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, las Sociedades de Proyecto o los fiduciarios de los Fideicomisos de Proyecto, 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.

Contrato de Coinversión

Con fecha 30 de septiembre de 2011, se celebró el Contrato de Co-inversión entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (El Fiduciario 303828), HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/304441 (El Fiduciario 304441) y Grupo Inmobiliario MEXIGS3, S. de R.L. de C.V. actuando como Administrador, en donde se establece que:

Conforme a lo previsto en los Fideicomisos y a los términos acordados por las partes en el presente Contrato, el Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 se obligan a realizar, a través de la sociedad controladora constituida para tales efectos (las “Sociedad Controladora”), aportaciones en las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto conforme a las instrucciones, montos y porcentajes de participación que sean determinados por el Administrador de acuerdo con los Criterios de Inversión que les sean aplicables conforme a sus respectivos Fideicomisos.

Para efectos de lo anterior, toda oportunidad de inversión en Proyectos potenciales será ofrecida por el Administrador al Fiduciario 303828 y al Fiduciario 304441, así como a Fondos Globales de Bienes Raíces y a Fondos Paralelos, en los mismos términos y condiciones. El Administrador deberá informar al Comité de Inversiones, al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de cada Fideicomiso, conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos aplicables a cada uno, los términos y condiciones de inversión en cada Proyecto potencial, incluyendo información sobre la participación del otro Fideicomiso, de Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos, así como sus porcentajes de participación.

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

En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete puntos cinco por ciento), sujeto a lo dispuesto más adelante, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 de manera conjunta podrán realizar aportaciones de capital de hasta el 60% (sesenta por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.
En caso de que el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete puntos cinco por ciento), la otra parte podrá realizar las aportaciones de capital por un porcentaje mayor al 47.5% (cuarenta y siete puntos cinco por ciento) que le corresponda.

Para que cualquiera de los Fideicomisos realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete puntos cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto, se requerirá previa autorización de su Comité Técnico (mediante el voto unánime de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

En el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 303828 o el Fideicomiso 304441 no estén en posibilidad de invertir en determinado Proyecto, el otro Fideicomiso no podrá realizar por sí mismo la Inversión en dicho Proyecto.

El Fiduciario 303828 y del Fiduciario 304441 tendrán las siguientes obligaciones:

a) La Inversión que realice cada uno de los Fideicomisos, a través de la Sociedad Controladora, en las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto, deberán realizarse de la misma forma y en las mismas fechas en que el otro Fideicomiso realice su propia Inversión.

El Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 deberán realizar sus Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, de acuerdo con los montos y porcentajes de participación que sean determinados por el Administrador de acuerdo con los Criterios de Inversión que les sean aplicables conforme a sus respectivos Fideicomisos.

Asimismo, tanto el Fiduciario 303828 como el Fiduciario 304441 deberán realizar las Desinversiones correspondientes de los Proyectos en los mismos términos y condiciones que el otro Fideicomiso, de acuerdo con lo instruido y aprobado por el administrador.

El Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 se obligan a mantener la coinversión en los Proyectos en los que hayan invertido de manera conjunta, por el mismo tiempo que el otro Fideicomiso mantenga su Inversión.

El Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 no podrán prendar o de otra forma gravar sus derechos con respecto a un Proyecto si ese gravamen pudiere afectar de cualquier manera la participación del otro Fideicomiso en el Proyecto, la administración del Proyecto por parte del Administrador, la posibilidad de llevar a cabo una Desinversión en los términos que determine el Administrador o los resultados de la misma.

Asimismo, el Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 deberán abstenerse de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al otro Fiduciario o a la Sociedad Controladora para realizar una Inversión o una Desinversión en un Proyecto, conforme a los términos aprobados por el Administrador.

El Administrador estará obligado a:

a) Estructurar las Inversiones en los Proyectos y las Desinversiones correspondientes de manera que sean fiscalmente eficientes para el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441.
b) A investigar, analizar y estructurar los potenciales Proyectos, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.
c) Mantener informados al Fiduciario 303828 y al Fiduciario 304441 respecto del procedimiento de aprobación de Proyectos que realice al amparo del Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441

respectivamente, procurando, entre otras cosas, que tanto el Fiduciario 303828 como el Fiduciario 304441 cuenten con el tiempo suficiente para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para realizar cualesquier Aportaciones del Fideicomiso.

d) Estructurar las Inversiones de tal manera que mantenga porcentajes de coinversión entre los Fideicomisos consistentes con los Criterios de Inversión y porcentajes de diversificación establecidos para cada uno en sus respectivos Fideicomisos, o en su caso aprobados por sus Comités Técnicos cuando los mismos hayan sido modificados, con la finalidad de asegurar una coinversión por parte de los Fideicomisos en todos los Proyectos.

El Administrador seguirá, en su caso, los siguientes procedimientos legales:

En caso de que se inicien procedimientos legales contra una parte del presente Contrato por una Persona que no sea parte del presente Contrato (un "Tercero") y que derive del presente Contrato o pueda afectar el cumplimiento de las obligaciones de las partes del presente Contrato, dicha parte deberá, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, notificar por escrito a las demás partes de dichos procedimientos y describirá la naturaleza de dichos procedimientos a las mismas.

En la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, las partes podrán consultar las unas con las otras, respecto de dichos procedimientos, sin importar si dichos procedimientos hubieran sido iniciados en contra de alguna o todas de ellas.

En caso de que se inicien uno o más procedimientos legales en contra de más de una parte por cualquier Tercero, las partes contra las cuales dichos procedimientos se hubieran iniciado, deberán, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, consultar las unas con las otras respecto de dichos procedimientos y deberán considerar:
contratar abogados de manera conjunta y defenderse en dichos procedimientos conjuntamente; en caso de que haya más de un procedimiento, buscar consolidar algunos o todos dichos procedimientos, para que se tramiten y resuelvan al mismo tiempo; y
los demás actos que puedan ser apropiados en dichas circunstancias, y en medida en que dichas partes determinen que sería de utilidad llevar a cabo los actos contempladas en los párrafos anteriores.

En caso que una parte del presente Contrato contemple iniciar procedimientos legales en contra de un Tercero o Terceros y si dicha parte tiene razones para considerar que cualquier otra parte del presente Contrato puede tener razones para iniciar procedimientos similares en contra del mismo Tercero o Terceros pues se relacionan con el presente Contrato, entonces, antes de iniciar dichos procedimientos, dicha parte deberá, sujeto a la legislación aplicable, consultar con la otra parte o partes y dichas partes deberán considerar si contratar abogados de manera conjunta y si iniciar dichos procedimientos conjuntamente.

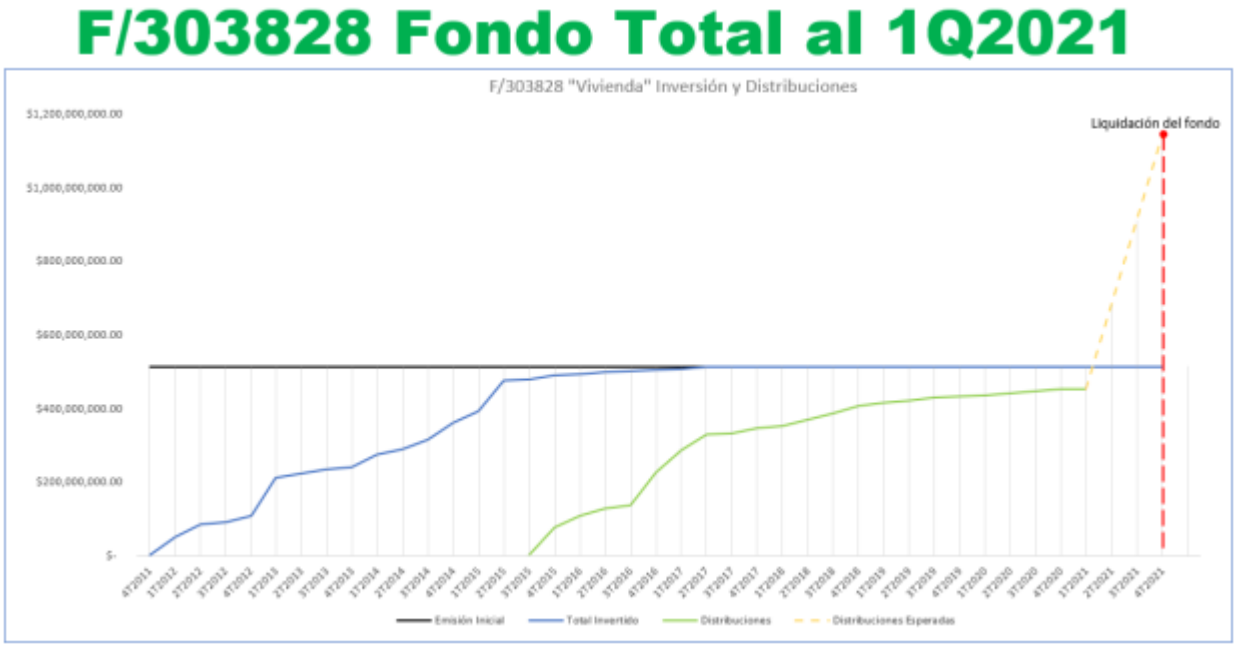
Este Contrato permanecerá vigente hasta lo primero que ocurra entre: (i) la terminación y extinción del Fideicomiso 303828, y (ii) la terminación y extinción del Fideicomiso 304441.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

Desempeño de los valores emitidos

La inversión de los recursos del F/303828 se ha llevado a cabo en forma similar al plan inicialmente establecido, tal como se muestra en la gráfica siguiente.

Respecto a la salida, se considera que está se dará en forma similar a la establecida al inicio del negocio, por lo que será concluida en el año 2021.



Sector Industrial

Actualmente, el Fideicomiso 303828 se encuentra en su etapa de desinversión, por lo cual, la Administración del Fideicomiso está trabajando en diferentes opciones para lograr la desinversión total de los Proyectos del Sector Industrial durante el último trimestre del año 2021.

Sector Vivienda

En referencia a los Proyectos de Tierra para Vivienda, el plan de negocio establece que los mismos deberán de estar totalmente desinvertidos en el año 2021, por lo que se están llevando a cabo las acciones necesarias para concluir en esa fecha.

Valuación [bloque de texto]

C4P1T4L
414 Capital Inc.

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 1T 2021

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/303828 (Clave de pizarra IGSCK 11-2)

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

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios celebrado el día 17 de octubre de 2011 (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso y Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes a la valuación

- El 4 de octubre de 2011, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. ("IGS") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/303828 por un monto de 513 millones de Pesos, con fecha de vencimiento el 4 de octubre de 2021
  - El objetivo de los CKDs es coinvertir en proyectos inmobiliarios promovidos por IGS en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**$ 134.289068 M.N.**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**$ 134.289068 M.N.**

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital Inc.

[1] Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle
[2] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación
[3] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

Los pagos correspondientes a la Comisión Anual de Administración realizados durante el periodo enero a marzo de 2021, se detallan a continuación:

Comisión por Administración	Monto
Enero 2021	$ 656,203
Febrero 2021	656,203
Marzo 2021	656,203
TOTAL	**$ 1,968,609**

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el periodo enero a marzo de 2021, no se realizaron distribuciones a los tenedores de los Fideicomiso.

Durante el enero a marzo de 2021, no se realizó ningún cambio a la información publicada con anterioridad y no se incurrió en ningún incumplimiento relevante con lo establecido en los contratos de fideicomiso o contratos de operación.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el periodo del 1º de enero al 31 de marzo de 2021, no se celebraron Asambleas de Tenedores.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

- Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, es la empresa encargada de la auditoría anual de los estados financieros del Fideicomiso.
- 414 Capital Inc., es el valuador independiente del Fideicomiso 303828.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

Préstamo a Sociedad Controladora

Derivado de la ampliación a los objetivos del Fideicomiso 303828, que con fecha 31 de julio de 2014 aprobó la Asamblea de Tenedores, a partir del 1° de octubre de 2014, la inversión en los proyectos se lleva a cabo mediante la aportación de capital y el otorgamiento de crédito a la Sociedad Controladora.

Al 31 de marzo de 2021, la cuenta por cobrar a la Sociedad Controladora corresponde a un préstamo que genera intereses a una tasa TIIE + 5 puntos porcentuales mensuales.

Al 31 de marzo de 2021, el monto del adeudo asciende a la cantidad de $111,490,772 y los intereses devengados por el periodo de enero a marzo de 2021, fueron por un importe de $1,111,871

Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 5 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 designó a Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (parte relacionada), como su administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. El administrador recibirá una comisión anual del 2% sobre el monto total de la emisión. Posteriormente, la comisión anual será equivalente al 2% sobre los montos efectivamente invertidos en los Proyectos menos las desinversiones realizadas. El contrato de administración establece que el Fideicomiso 303828 podrá dar por terminado los servicios del administrador con aprobación de la asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través del voto favorable de los mismos de por lo menos el 70% de los Certificados Bursátiles en circulación.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC
Clave de cotización:	IGSCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	No aplica
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	SERIE 11-2
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-03-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	Del 2021-01-01 al 2021-03-31
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Grupo Inmobiliario Mexigs 3, S. de R.L. de C.V.
Número de Fideicomiso:	303828
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	1
Requiere Presentar Anexo AA:	No

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros corresponden al primer trimestre de 2021, los cuales fueron preparados bajo Normas Internacionales de Contabilidad.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	820,000	814,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	820,000	814,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	820,000	814,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	111,491,000	110,379,000
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	577,242,000	579,491,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	688,733,000	689,870,000
Total de activos	689,553,000	690,684,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	651,000	645,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	651,000	645,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	651,000	645,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	103,655,000	104,789,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	103,655,000	104,789,000
Total pasivos	104,306,000	105,434,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	585,247,000	585,250,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	585,247,000	585,250,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	585,247,000	585,250,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	689,553,000	690,684,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Resultado de periodo [resumen]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	(20,000)	(666,000)
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	(20,000)	(666,000)
Gastos de administración y mantenimiento	(1,134,000)	(1,162,000)
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,114,000	496,000
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	1,117,000	1,971,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(3,000)	(1,475,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(3,000)	(1,475,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(3,000)	(1,475,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(3,000)	(1,475,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(3,000)	(1,475,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(3,000)	(1,475,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(3,000)	(1,475,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(3,000)	(1,475,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	(1,134,000)	(1,162,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	1,137,000	2,637,000
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	0	0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	3,000	1,475,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	1,145,000
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	3,254,000
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	6,000	20,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	6,000	2,129,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	3,254,000
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	(3,254,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	6,000	(1,125,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,000	(1,125,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	814,000	1,894,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	820,000	769,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	585,250,000	0	0	0	585,250,000	0	585,250,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(3,000)	0	0	0	(3,000)	0	(3,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(3,000)	0	0	0	(3,000)	0	(3,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(3,000)	0	0	0	(3,000)	0	(3,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	585,247,000	0	0	0	585,247,000	0	585,247,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	601,533,000	0	0	0	601,533,000	0	601,533,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(1,475,000)	0	0	0	(1,475,000)	0	(1,475,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(1,475,000)	0	0	0	(1,475,000)	0	(1,475,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	3,254,000	0	0	0	3,254,000	0	3,254,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(4,729,000)	0	0	0	(4,729,000)	0	(4,729,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	596,804,000	0	0	0	596,804,000	0	596,804,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	820,000	814,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	820,000	814,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	820,000	814,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	111,491,000	110,379,000
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	111,491,000	110,379,000
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	577,242,000	579,491,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	577,242,000	579,491,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	651,000	645,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	651,000	645,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	689,553,000	690,684,000
Pasivos	104,306,000	105,434,000
Activos (pasivos) netos	585,247,000	585,250,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	820,000	814,000
Pasivos circulantes	651,000	645,000
Activos (pasivos) circulantes netos	169,000	169,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por dividendos	0	0
Ingresos por intereses	1,117,000	1,971,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	(1,137,000)	(2,637,000)
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	(20,000)	(666,000)
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]		
Comisión por servicios de representación	0	0
Comisión por administración	0	0
Honorarios	0	0
Impuestos	0	0
Seguros y garantías	0	0
Cuotas y derechos	0	0
Publicidad	0	0
Depreciación y amortización	0	0
Gastos de mantenimiento	0	0
Intereses a cargo	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	(1,134,000)	(1,162,000)
Total de gastos de administración y mantenimiento	(1,134,000)	(1,162,000)
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	0	0
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	1,117,000	1,971,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	1,117,000	1,971,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Los estados financieros por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No.34 Reporte Financiero Intermedio. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFR por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso 303828 al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 303828 se reconocen cuando se incurren.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Sin información a revelar para este periodo.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 17 de mayo de 2021, por el Lic. Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Director General y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo No/303828 (Banco HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros del Fideicomiso 303828 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en Entidades de Inversión que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo.

ii. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso 303828 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalente de efectivo.

	Marzo 2021	Diciembre 2020
Cuenta general	$ 196,333	$195,003
Cuenta de reserva de gastos	7,470	7,470
Cuenta de distribuciones	615,901	611,728
	$ 819,704	**$ 814,201**

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	*Contratos de Seguro*
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a IAS 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	*Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso 303828 en períodos futuros

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Las obligaciones o pérdidas con contingencia se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluyen revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso 303828. El Fideicomiso 303828 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.
El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo. La exposición máxima al riesgo de crédito es $819,704 y $814,201, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso 303828 es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Distribuciones del Fideicomiso

a.Distribuciones de la Sociedad Controladora: Conforme a los estatus sociales de la Sociedad Controladora,

las Acciones de la Sociedad Controladora otorgarán el derecho a sus accionistas a recibir las distribuciones de conformidad con las siguientes reglas:

Las cantidades pagaderas como distribuciones se distribuirán entre los accionistas de manera proporcional a su tenencia accionaria en la Sociedad Controladora, en las fechas y por los montos que determine el administrador.
Los montos que el Fideicomiso 303828, en su carácter de accionista, reciba de la Sociedad Controladora por concepto de distribuciones, serán distribuidos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el párrafo b. siguiente.

b. Distribuciones del Fideicomiso 303828: Las distribuciones de la Sociedad Controladora hacia el Fideicomiso 303828, según las mismas sean determinadas conforme a lo establecido en el inciso anterior, en su caso, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso 303828 y la Comisión Anual del administrador, se distribuirán a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y a MEXIGS 3 de la siguiente manera:

i) Primero: 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones bajo este inciso (i) sean equivalentes al 99.9% del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles, en el entendido de que el pago de su valor nominal no implica su cancelación;
ii) Segundo: 100% a los Tenedores hasta que dichas distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes a un rendimiento anual compuesto del 12% sobre la cantidad equivalente a las Aportaciones del Fideicomiso 304441 más la totalidad de los gastos del Fideicomiso 303828 que hayan sido erogados. El Retorno Preferente se calculará desde la fecha de aportación respectiva y para dicho cálculo no se tomará en cuenta el monto de la reserva de gastos;
iii) Tercero: (a) 80% a MEXIGS 3, y (b) 20% a los Tenedores, hasta que las distribuciones conforme a este inciso (iii) representen un 20% de la suma de las cantidades distribuidas conforme a (1) el inciso (ii) anterior; y (2) el presente inciso (iii); y
iv) Cuarto: (a) 80% a los Tenedores y (b) 20% a MEXIGS 3, por el resto de la vigencia del Fideicomiso 303828.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Riesgos relacionados con la pandemia COVID-19.

En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros, las entidades de inversión de las que es dueño el Fideicomiso 303828 no ha otorgado descuentos en rentas ni aplazamientos adicionales a los relevados en la Nota 1 c) “Eventos Significativos” y continúan las medidas de vigilancia y constante monitoreo de sus resultados. Del mismo modo, se mantiene acercamiento con los clientes de las entidades de inversión del Fideicomiso 303828 para identificar posibles problemas y negociaciones y el sector vivienda ha tenido un ligero incremento en sus operaciones. Si bien se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración del Fideicomiso 303828 considera que a esta fecha no se observan problemas de negocio en marcha y las tendencias de mercado inmobiliario se mantienen similares a las del 31 de diciembre del 2020. Finalmente, durante el 2021 el Fideicomiso 303828 continúa su labor de renovación de contratos de arrendamiento con sus socios comerciales y acelerar el segmento de vivienda; del mismo modo, continúan en comunicación con la Asamblea de Tenedores y Comité Técnico para gestionar la ampliación del plazo de la vigencia del Fideicomiso.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 303828 se reconocen cuando se incurren.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Valor razonable de los instrumentos financieros

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a las entradas del modelo.

El Fideicomiso 303828 clasifica las mediciones a valor razonable dentro del Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea

directa o indirectamente,

- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

La inversión en Entidades de Inversión se contabilizó a valor razonable sobre una base recurrente y se clasificó como Nivel 3 en la jerarquía del valor razonable.

	Marzo 2021	Diciembre 2020
Activos financieros a valor razonable a través de resultados Inversión en Entidades de Inversión	$ 688,733,570	$ 689,869,528

El Fideicomiso 303828 no mantiene activos o pasivos financieros clasificados como Nivel 1 o Nivel 2.

Excepto por lo que se mencionó en la tabla anterior, la administración del Fideicomiso 303828 considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

i)Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

- Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii)Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compraventa de negocios o inversiones similares.

- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

iii)Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compraventa de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iv)Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

El valor razonable de la inversión en Entidades de Inversión se obtuvo a través de la metodología de Flujos de Caja Descontados, la cual proyecta el valor razonable al 3 de octubre de 2021 vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La tasa promedio de salida utilizada es de 8.50 %.

Datos de entrada no observables significativos

El valor razonable se deriva a partir de la tasa de descuento obtenida y los flujos libres de efectivo proyectados por el modelo financiero construido por el valuador independiente y revisado por la administración del Fideicomiso 303828. Para proyectos de vivienda, se utiliza una tasa de descuento que se calcula a partir de la beta de comparables públicos de la industria y se ajusta utilizando la Tasa Interna de Retorno (TIR) original de cada proyecto. Para proyectos industriales, se calcula el costo de capital implícito a partir de la estructura de capital de cada parque industrial. Los supuestos operativos y financieros se validan contra estándares de la industria y la historia del administrador, y se revisan a detalle las proyecciones financieras de cada proyecto.
Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
Plataforma de vivienda: Cuanto mayor sea la tasa de descuento, menor será el valor de mercado de los ingresos.
Plataforma industrial: Cuanto mayor sea costo de capital implícito, mayor es el valor razonable.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizadas se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en Entidades de Inversión. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso 303828 a recibirlos.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Objetivos de la administración de riesgo financiero
La administración de riesgos financieros del Fideicomiso 303828 se rige por las políticas aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (precios) y el de liquidez.
El Fideicomiso 303828 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación.

Administración del riesgo de tasa de interés
El Fideicomiso 303828 no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso 303828 al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo.
El análisis de sensibilidad se determinó en base a la exposición en efectivo al final del periodo; el análisis preparado fue asumiendo que el monto en circulación al final del periodo de referencia fue excepcional durante todo el año. Un incremento o disminución de 0.5% en la tasa de CETES es considerada razonablemente posible. Si el cambio en la tasa de CETES hubiera sido superior/inferior, el Fideicomiso 303828 podría aumentar/disminuir sus resultados en los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 por $4,099 y $4,071, respectivamente.

Administración del riesgo de liquidez
En caso de la disolución del Fideicomiso 303828, el Fiduciario tendría la obligación de liquidar todos los asuntos del Fideicomiso 303828, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 303828.
El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.
Adicionalmente, el Fideicomiso 303828 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso 303828 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

Administración del riesgo de crédito
El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso 303828. El Fideicomiso 303828 ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.
El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo. La exposición máxima al riesgo de crédito es $819,704 y $814,201 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 respectivamente.
El riesgo de crédito del saldo de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso 303828 es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros corresponden al primer trimestre de 2021, los cuales fueron preparados bajo Normas Internacionales de Contabilidad.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso 303828 es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como FICAP por consiguiente las operaciones del Fideicomiso 303828 deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso 303828 no es sujeto del impuesto sobre la renta ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizadas se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobra la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en Entidades de Inversión. Los ingresos por dividendos se establece el derecho al Fideicomiso 303828 a recibirlos.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Inversión en Entidades de Inversión
La inversión en la Sociedad Controladora, en Entidades de Inversión, al 31 de marzo de 2021, es del 99.83%. La inversión en Entidades de Inversión califica en la excepción establecida en IAS 28 (Revisada en 2011) – Inversión en asociadas y negocios conjuntos, para no reconocer el método de participación siempre y cuando dicha inversión se lleva a cabo por, o se mantiene indirectamente a través de una entidad que es una organización de capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones. Por lo tanto, la inversión en Entidades de Inversión se reconoce a valor razonable como se detalla a continuación.

	Marzo 2021	Diciembre 2020
Al inicio del año:		
Administración	$ 37,338,002	$ 44,069,488
Plataforma de vivienda	491,117,692	493,388,017
Plataforma industrial	161,413,834	170,017,814
	689,869,528	707,475,319
Adiciones:		
Administración	-	1,144,785
Plataforma de vivienda	-	-
Plataforma industrial	-	-
	-	1,144,785
Bajas:		
Administración	-	-

Plataforma de vivienda	-	(1,817,855)
Plataforma industrial	-	(17,727,930)
	-	(19,545,785)
Ganancia en inversión a valor razonable a través de resultados:		
Administración	(4,291,364)	(7,826,271)
Plataforma de vivienda	(4,511,710)	(452,470)
Plataforma industrial	7,667,116	9,123,950
	(1,135,958)	795,209
Al final del periodo	**$ 688,733,570**	**$ 689,869,528**

Derivado de la ampliación a los objetivos del Fideicomiso 303828, que con fecha 30 de julio de 2014 aprobó la Asamblea de Tenedores, a partir del 1º de octubre de 2014, la inversión en Entidades de Inversión se lleva a cabo mediante la aportación de capital y el otorgamiento de crédito a la Sociedad Controladora. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, dicha inversión en Entidades de Inversión se muestra en el estado de posición financiera como sigue:

	Marzo 2021	**Diciembre 2020**
Inversión en Entidades de Inversión	$ 577,242,798	$ 579,490,627
Cuenta por cobrar a Inmobiliaria CKD S. A. P. I. de C.V.	111,490,772	110,378,901
	$ 688,733,570	**$ 689,869,528**

El valor razonable en las plataformas de vivienda e industrial al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación, la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso 303828, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en la metodología de flujos descontados para determinar el valor justo de mercado.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Administración del riesgo de liquidez
En caso de la disolución del Fideicomiso 303828, el Fiduciario tendría la obligación de liquidar todos los asuntos del Fideicomiso 303828, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso 303828.
El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.
Adicionalmente, el Fideicomiso 303828 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso 303828 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso 303828 tiene instrumentos financieros clasificados como otros pasivos financieros (distribuciones por pagar) las cuales se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 5 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 designó a Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (parte relacionada), como su administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. El administrador recibirá una comisión anual del 2% sobre el monto total de la emisión. Posteriormente, la comisión anual será equivalente al 2% sobre los montos efectivamente invertidos en los Proyectos menos las desinversiones realizadas. El contrato de administración establece que el Fideicomiso 303828 podrá dar por terminado los servicios del administrador con aprobación de la asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través del voto favorable de los mismos de por lo menos el 70% de los Certificados Bursátiles en circulación.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No.34 Reporte Financiero Intermedio. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFR por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso 303828 al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha.

b. Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso 303828 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en Entidades de Inversión que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso 303828 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

c. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en Entidades de Inversión. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso 303828 a recibirlos.

d. Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 303828 se reconocen cuando se incurren.

e. Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

i. Clasificación -

El Fideicomiso 303828 clasifica sus inversiones en inversión en Entidades de Inversión y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Entidades de Inversión

El Fideicomiso 303828 tiene control conjunto con el Fideicomiso 304441, en la Sociedad Controladora. La IAS 28 (Revisada en 2011) – Inversión en asociadas y negocios conjuntos, permite que “una organización con capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones” reconozcan las inversiones en asociadas o negocios conjuntos a Valor Razonable con Cambios Reconocidos en el Estado de Resultados (FVTPL), por sus siglas en inglés, en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en Entidades de Inversión se reconoce a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 303828 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

Los Certificados Bursátiles se emitieron el 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 5,130,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de $100 (cien pesos) cada uno; por un importe de $513,000,000 denominados "IGSCK 11-2". La fecha de vencimiento de la emisión es el 4 de octubre de 2021.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores; sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos del Fideicomiso 303828. En caso de que los activos netos distribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso 303828 resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles de los Tenedores de los mismos no tendrán derecho el pago de dichas cantidades.

Tanto para los Tenedores de los Certificados Bursátiles como para el Fideicomitente, existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los Fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación a prorrata se determina mediante: i) dividir los activos netos del Fideicomiso 303828 al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros. Por lo tanto, como se mencionó anteriormente el derecho de cobro al vencimiento no es a prorrata.

ii. Reconocimiento -

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso 303828 se convierte en una parte contractual de las provisiones del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de negociación cuando la compra o venta de una inversión está bajo un contrato cuyos términos requieren la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocen en el estado de resultados como costos de financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. Medición -

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

iv. Bajas -

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso 303828 transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. Compensación -

El Fideicomiso 303828 sólo compensa los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados si el Fideicomiso 303828 tiene un derecho realizable para compensar las cantidades reconocidas y tiene la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f. Otros pasivos financieros

A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso 303828 tiene instrumentos financieros clasificados como otros pasivos financieros (distribuciones por pagar) las cuales se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

g. Efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

h. Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

i. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso 303828 es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como FICAP, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso 303828 deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso 303828 no es sujeto del impuesto sobre la renta ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

j. Estado de flujo de efectivo

El Fideicomiso 303828 presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

k. Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

No aplica.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

No aplica.

Activos netos [bloque de texto]

No aplica.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No.34 Reporte Financiero Intermedio. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFR por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso 303828 al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha.

b. Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso 303828 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en Entidades de Inversión que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso 303828 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

c. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en Entidades de Inversión. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso 303828 a recibirlos.

d. Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 303828 se reconocen cuando se incurren.

e. Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

i. Clasificación -

El Fideicomiso 303828 clasifica sus inversiones en inversión en Entidades de Inversión y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Entidades de Inversión

El Fideicomiso 303828 tiene control conjunto con el Fideicomiso 304441, en la Sociedad Controladora. La IAS 28 (Revisada en 2011) – Inversión en asociadas y negocios conjuntos, permite que "una organización con capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones" reconozcan las inversiones en asociadas o negocios conjuntos a Valor Razonable con Cambios Reconocidos en el Estado de Resultados (FVTPL), por sus siglas en inglés, en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en Entidades de Inversión se reconoce a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 303828 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

Los Certificados Bursátiles se emitieron el 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 5,130,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de $100 (cien pesos) cada uno; por un importe de $513,000,000 denominados "IGSCK 11-2". La fecha de vencimiento de la emisión es el 4 de octubre de 2021.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores; sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos del Fideicomiso 303828. En caso de que los activos netos distribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso 303828 resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles de los Tenedores de los mismos no tendrán derecho el pago de dichas cantidades.

Tanto para los Tenedores de los Certificados Bursátiles como para el Fideicomitente, existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los Fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación a prorrata se determina mediante: i) dividir los activos netos del Fideicomiso 303828 al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros. Por lo tanto, como se mencionó anteriormente el derecho de cobro al vencimiento no es a prorrata.

ii. Reconocimiento -

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso 303828 se convierte en una parte contractual de las provisiones del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de negociación cuando la compra o venta de una inversión está bajo un contrato cuyos términos requieren la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocen en el estado de resultados como costos de financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. Medición -

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

iv. Bajas -

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso 303828 transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. Compensación -

El Fideicomiso 303828 sólo compensa los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados si el Fideicomiso 303828 tiene un derecho realizable para compensar las cantidades reconocidas y tiene la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f. Otros pasivos financieros

A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso 303828 tiene instrumentos financieros clasificados como otros pasivos financieros (distribuciones por pagar) las cuales se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

g. Efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

h. Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

i. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso 303828 es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como FICAP, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso 303828 deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso 303828 no es sujeto del impuesto sobre la renta ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

j. Estado de flujo de efectivo

El Fideicomiso 303828 presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

k. Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambio en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 303828 se reconocen cuando se incurren.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El Fideicomiso 303828 clasifica sus inversiones en inversión en Entidades de Inversión y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Entidades de Inversión

El Fideicomiso 303828 tiene control conjunto con el Fideicomiso 304441, en la Sociedad Controladora. La IAS 28 (Revisada en 2011) – Inversión en asociadas y negocios conjuntos, permite que "una organización con capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones" reconozcan las inversiones en asociadas o negocios conjuntos a Valor Razonable con Cambios Reconocidos en el Estado de Resultados (FVTPL), por sus siglas en inglés, en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en Entidades de Inversión se reconoce a FVTPL.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 303828 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

Los Certificados Bursátiles se emitieron el 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 5,130,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de $100 (cien pesos) cada uno; por un importe de $513,000,000 denominados "IGSCK 11-2". La fecha de vencimiento de la emisión es el 4 de octubre de 2021.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores; sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos del Fideicomiso 303828. En caso de que los activos netos distribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso 303828 resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles de los Tenedores de los mismos no tendrán derecho el pago de dichas cantidades.

Tanto para los Tenedores de los Certificados Bursátiles como para el Fideicomitente, existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los Fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación a prorrata se determina mediante: i) dividir los activos netos del Fideicomiso 303828 al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros. Por lo tanto, como se mencionó anteriormente el derecho de cobro al vencimiento no es a prorrata.

I. Reconocimiento -

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso 303828 se convierte en una parte contractual de las provisiones del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de negociación cuando la compra o venta de una inversión está bajo un contrato cuyos términos requieren la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocen en el estado de resultados como costos de financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

II. Medición -

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

III. Bajas -

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso 303828 transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.
Las ganancias y pérdidas realizadas en la baja se incluyen en los resultados cuando se originan.

IV. Compensación -

El Fideicomiso 303828 sólo compensa los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados si el Fideicomiso 303828 tiene un derecho realizable para compensar las cantidades reconocidas y tiene la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso 303828 es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como FICAP por consiguiente las operaciones del Fideicomiso 303828 deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso 303828 no es sujeto del impuesto sobre la renta ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

El Fideicomiso 303828 tiene control conjunto con el Fideicomiso 304441, en la Sociedad Controladora. La IAS 28 (Revisada en 2011) - Inversión en asociadas y negocios conjuntos, permite que una organización con capital de riesgo, o de un fondo mutuo, fondo fiduciario u otras entidades similares incluyendo fondos de seguro ligados a inversiones reconozcan las inversiones en asociadas o negocios conjuntos a Valor Razonable con Cambios Reconocidos en el Estado de Resultados (FVTPL), por sus siglas en inglés, en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en Entidades de Inversión se reconoce a FVTPL.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El Fideicomiso 303828 tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente y, a la vez, fideicomisario en segundo lugar.

Los Certificados Bursátiles se emitieron el 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 5,130,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de $100 (cien pesos) cada uno; por un importe de $513,000,000 denominados “IGSCK 11-2”. La fecha de vencimiento de la emisión es el 4 de octubre de 2021.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores, sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos del Fideicomiso 383828. En caso de que los activos netos distribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso 383828 resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles los Tenedores de los mismos no tendrán derecho el pago de dichas cantidades.

Tanto para los Tenedores de los Certificados Bursátiles como para el Fideicomitente existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los Fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación a prorrata se determina mediante: i) dividir los activos netos del Fideicomiso 383828 al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros. Por lo tanto, como se mencionó anteriormente el derecho de cobro al vencimiento no es a prorrata.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; la utilidad o perdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en Entidades de Inversión. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso 303828 a recibirlos.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No se presenta, ya que se optó por presentar las notas detalladas en el Anexo 800500.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No se presenta, ya que se optó por presentar las notas detalladas en el Anexo 800500.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

No aplica.

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

No aplica.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.