

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No cuenta con aval u otra garantía
Mencionar dependencia parcial o total:	No

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Número de fideicomiso:

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.

Fideicomitente y
Administrador: Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
Av. Santa Fe 505 Piso 3 Oficina 301
Col. Cruz Manca, CDMX
Del. Cuajimalpa de Morelos
Tel.: 3098 9000

Fideicomisarios: Personas físicas o morales que hayan adquirido los
Certificados Bursátiles.

Clave y Serie: IGSK 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

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de Colocación:

4 de octubre de 2011

Fecha de Vencimiento:

4 de octubre de 2023

Depositario:

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

Este Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, y corresponde al año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

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

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles

Fideicomisarios en segundo lugar:

No aplica

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Clave de cotización:

IGSK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir:

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

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

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no contarán con garantía alguna, por lo que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores (i) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Tenedores tendrán, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, solamente en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones del Fideicomiso.

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Subordinación de los títulos, en su caso:

No existen series subordinadas en el Fideicomiso 303828.

Lugar y forma de pago:

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

El Fiduciario notificará al Representante Común, quien deberá dar aviso por escrito al Indeval con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a cada fecha de pago, la fecha de pago correspondiente, así como el importe a pagar en dicha fecha de pago, debiendo el Fiduciario realizar el pago en la cuenta que Indeval señale, para que este lo acredite a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Indeval no será responsable si en una fecha de pago de distribuciones del Fideicomiso no se realiza el pago a los Tenedores, de las cantidades que les correspondan de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las Partes convienen en que cada una de ellas será individualmente responsable del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales. Asimismo, las Partes convienen en que las acciones y declaraciones fiscales requeridas, así como el entero de impuestos, contribuciones y demás obligaciones fiscales que sean causadas, impuestas o determinadas y resulten pagaderas por virtud del presente Contrato o respecto del Patrimonio del Fideicomiso, serán responsabilidad de la Parte a quién corresponda, en los términos de las leyes aplicables y del presente Contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, ninguna de las Partes será considerada como obligada solidaria respecto de la otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal. El Fideicomiso 303828 es un fideicomiso irrevocable emisor de Certificados Bursátiles que no llevará a cabo actividad empresarial alguna. En tal virtud, no es ni pretende en el futuro ser o transformarse en un fideicomiso empresarial. Si por cualquier razón, el Fiduciario fuera notificado por cualquier autoridad en materia fiscal acerca de cualquier interpretación en el sentido de que los actos llevados a cabo por el Fiduciario, bajo el Fideicomiso 303828, fueran considerados como constitutivos de actividades empresariales y consecuentemente el Fiduciario tuviera que enterar o retener y pagar cualesquiera impuestos conforme al Fideicomiso 303828 o cualesquier acto relacionado con el mismo, el Administrador solicitará al Fiduciario la contratación de un despacho de Contadores-Fiscales, para que éste realice la inscripción del fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales; calcule y pague los impuestos o contribuciones; prepare y presente las declaraciones de impuestos correspondientes.

En su caso, dictamen valuatorio:



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2022

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/303828 (Clave de pizarra IGSK 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 (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 de la valuación

- El 4 de octubre de 2011, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/303828 por un monto de MXN 513 mm
 - El objetivo del CKD es co-invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por IGS en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 66.526216
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 66.526216

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

414 Capital

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

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	No Aplica
Serie	11-2
Tipo	Certificados de capital de desarrollo
Clave de pizarra	IGSK 11-2
Monto total	513,000,000
Número de valores	5,130,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V
Plazo	4 de Octubre de 2021, es decir 10 (diez) años a partir de a Fecha de Emisión, Con fecha 26 de agosto de 2021, la Asamblea de Tenedores acordó extender la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles del 4 de octubre de 2021 al 4 de octubre de 2023. Con fecha 3 de octubre de 2022 el Comité Técnico se reunió para ratificar la extensión de la Fecha de Vencimiento de los Certificados bursátiles aprobadas en la Asamblea celebrada el 26 de agosto de 2021, resolviéndose que dicha vigencia concluya el 4 de octubre de 2023.
Fecha de vencimiento	2023-10-04
En su caso, número de series en que se divide la emisión	No Aplica
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta:

Del 1o de enero al 31 de diciembre 2022

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	15
Factores de riesgo:.....	17
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	22
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	23
Destino de los fondos, en su caso:	23
Documentos de carácter público:.....	23
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	25
Patrimonio del fideicomiso:	25
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	25
Contratos y acuerdos:.....	30
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	79
Valuación:	80
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	82
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	85
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	85
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	87
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	87
Actividad Principal:	88
Canales de distribución:	89

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	89
Principales clientes:.....	89
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	90
Recursos humanos:	90
Desempeño ambiental:.....	91
Información de mercado:.....	91
Estructura corporativa:.....	92
Descripción de los principales activos:.....	92
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	93
Acciones representativas del capital social:	93
Dividendos:.....	93
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	93
Administradores y tenedores de los certificados:	93
Estatutos sociales y otros convenios:.....	101
Audidores externos de la fideicomitente:	102
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	102
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	105
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	105
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:.....	111
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	112
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	112
Resultados de la operación del fideicomiso:	113
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	113
Control Interno del fideicomiso:	113

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	115
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	115
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	117
Resultados de la operación de la fideicomitente:	118
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:	118
Control interno de la fideicomitente:	118
[431000-NBIS2] Personas responsables	120
[432000-NBIS2] Anexos	125

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“**Administrador**”: Significa Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.

“**Auditor Externo**”: Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

“**BMV**”: Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**CNBV**”: Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“**Comité**” o “**Comité Técnico**”: Significa el órgano creado bajo este Contrato en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

“**Consejo de Administración**” Significa el órgano al cual se encuentra encomendada la administración de la Sociedad Controladora, cuyo régimen se describe en la Cláusula 13.1 del presente Contrato.

“**Contrato**” o “**Contrato de Fideicomiso**” o “**Fideicomiso 303828**”: Significa este contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo.

“**Contrato de Coinversión**”: Significa el contrato de coinversión celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomiso 303828 y el Administrador, en el cual se establecen los términos bajo los cuales el Fideicomiso 304441 y el Fideicomiso 303828 realizarán coinversiones en las Sociedades de Proyecto y/o en los Fideicomisos de Proyecto.

“**Equipo Ejecutivo del Administrador**”: Significan, conjuntamente, los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Francisco Javier Ruiz Galindo Terrazas y Rodrigo Arrieta Baqué.

“**Fecha de Vencimiento**”: Significa el 4 de octubre de 2023.

“**Fideicomiso 304441**”: Significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número F/304441 de fecha 29 de septiembre de 2011, celebrado entre IGS, en su carácter de fideicomitente y administrador, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común, el cual co-invertirá con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto y/o los Fideicomiso de Proyecto conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso 303828 y en el Contrato de Co-inversión.

“**Fondos Globales de Bienes Raíces**”: Significa aquellas personas morales, fideicomisos o cualquier otro tipo de vehículo de inversión que podrán invertir en los Proyectos en los mismos términos y condiciones que el Fideicomiso

303828, a través de la aportación de capital en las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.

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

“Gastos de Inversión”: Significan los honorarios, comisiones, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la celebración o constitución del Fideicomiso de Proyecto o Sociedad de Proyecto respectivo y de la auditoría legal que se realice respecto a los Proyectos, incluyendo en forma enunciativa pero no limitativa, (i) seguro de título de propiedad, (ii) estudio de impacto ambiental, (iii) estudio de límites y colindancias, (iv) estudio de mecánica de suelo y topográfico (la “Auditoría Legal”); en el entendido de que los Gastos de Inversión en ningún caso deberán excluir aquellos gastos directamente relacionados con el mantenimiento del Fideicomiso 303828.

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

“IGS”: Significa Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.

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

“Representante Común”: Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“**Sociedad Controladora**”: Significa Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V.

“**Tenedores**”: Significa, con respecto a los Certificados Bursátiles, los tenedores de dichos Certificados Bursátiles, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“**Valuador Independiente**”: Significa 414 Capital Inc. o cualquier otra Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del presente Contrato y señaladas por el Administrador.

Resumen ejecutivo:

El monto total de la emisión (4 de octubre de 2011) fue de \$513'000,000. Los saldos y movimientos en el patrimonio del Fideicomiso durante los años 2022, 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Patrimonio Inicial	\$ 945,814	\$ 814,201	\$ 1,894,590
Gastos de Mantenimiento	46	28	385,400
Gastos Cuota Anual del Administrador	-	-	759,459
Devolución de Capital de los Proyectos	159,345,584	68,894,916	19,545,785
Distribuciones a Tenedores	159,345,584	68,894,853	19,545,500
Subtotal	<u>945,768</u>	<u>814,236</u>	<u>750,016.00</u>
Más: Intereses ganados	<u>365,893</u>	<u>131,578</u>	<u>64,185</u>
Patrimonio Final	<u>\$ 1,311,661</u>	<u>\$ 945,814</u>	<u>\$ 814,201</u>

Las inversiones en los proyectos de Tierra para Vivienda se realizaron a través del Fideicomiso Empresarial Número 1153 administrado por Banco Actinver, S.A.

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.

Actualmente, el Fideicomiso 303828 se encuentra en su periodo de desinversión. Al 31 diciembre de 2022, el Fideicomiso ha distribuido a sus tenedores recursos por una suma de \$721,035,675 de los cuales, \$679,030,021 provienen de sus diversos proyectos y \$42,005,654 de los intereses ganados en las inversiones permitidas.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En Pesos)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,311,661	\$ 945,815	\$ 814,201
Otras cuentas por cobrar		<u>-</u>	<u>1,079,992</u>	<u>-</u>
Activo a largo plazo:				
Cuentas por cobrar a Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.	6	-	45,497,430	110,378,901
Inversión en entidades de inversión a valor razonable con cambios en resultados	6	<u>341,110,149</u>	<u>482,034,457</u>	<u>579,490,627</u>
Total de activo a largo plazo		<u>341,110,149</u>	<u>527,531,887</u>	<u>689,869,528</u>
Total de activo		<u>\$ 342,421,810</u>	<u>\$ 529,557,694</u>	<u>\$ 690,683,729</u>
Pasivo				
Otros impuestos por pagar		\$ -	\$ 1,079,992	\$ -
Cuentas por pagar por comisiones de administración	7	-	46,614,116	104,789,342
Distribuciones por pagar		<u>1,142,324</u>	<u>776,430</u>	<u>644,852</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 341,279,486</u>	<u>\$ 481,087,156</u>	<u>\$ 585,249,535</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (En Pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos:				
Ingresos por intereses		\$ 1,827,124	\$ 4,145,022	\$ 6,220,552
Ganancia no realizada en entidades de inversión	6	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>795,209</u>
		1,827,124	4,145,022	7,015,761
Egresos:				
Pérdida no realizada en entidades de inversión a valor razonable	6	27,076,154	93,442,728	-
Gastos de administración – incluye comisión de administración		(46,614,068)	(58,175,198)	(2,466,366)
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		<u>1,827,124</u>	<u>4,145,022</u>	<u>6,220,552</u>
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 19,537,914</u>	<u>\$ (35,267,530)</u>	<u>\$ 3,261,575</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Riesgos de reinversión.

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

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no se encuentran garantizados.

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

Certificados Denominados en Pesos.

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

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 los Proyectos.

Inexistencia de terrenos apropiados.

Es posible que no se pueda encontrar algunos terrenos apropiados para el desarrollo de los Proyectos, en virtud de los Criterios de Inversión incluidos en el Contrato de Fideicomiso, o que algunos terrenos no se encuentren disponibles a precios razonables para el futuro desarrollo de los Proyectos. En caso de que no se llegaren a encontrar los terrenos adecuados para desarrollar los Proyectos, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual en algunos casos no será considerado para el cálculo del Retorno Preferente.

Evicción de los terrenos.

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

Expropiación de los terrenos.

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

Invasión de los Terrenos.

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

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.

Terminación del Contrato de Administración y sustitución del Administrador.

El Administrador es el encargado de tomar las decisiones para llevar a cabo Inversiones, de la búsqueda y la presentación para la aprobación de Proyectos, así como la administración, control, registro y control contable, valuación contable y reporte de las Inversiones, entre otras funciones. En el supuesto de que el Contrato de Administración se dé por terminado o el Administrador sea sustituido de su cargo en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, se podría afectar adversamente las Inversiones e inclusive el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, por el pago de costos y la existencia de retrasos importantes en la operación del Fideicomiso 303828 y en la búsqueda y aprobación de nuevas Inversiones, la imposibilidad de encontrar una entidad que pueda reemplazarlo con las mismas capacidades que las del Administrador, así como situaciones en las que socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones.

Riesgo de la administración de los Proyectos.

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

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

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

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

Las Inversiones que representen el 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán someterse a la aprobación del Comité Técnico y aquellas que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberán someterse a la

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

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

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

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

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

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

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

Como se menciona anteriormente el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 deberán coinvertir en los Proyectos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión. Asimismo, dichos

contratos prevén que en el evento de que por cualquier razón el Fideicomiso 304441 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 303828 en determinado Proyecto, el Fideicomiso 303828 no podrá realizar por sí mismo la Inversión en el Proyecto.

Existen escenarios en los que las inversiones propuestas al Fideicomiso 303828 estarán sujetas a previa autorización por parte de su Asamblea de Tenedores o Comité Técnico. Puede suceder que el Fideicomiso 303828 no obtenga las autorizaciones correspondientes para coinvertir con el Fideicomiso 304441 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.

La fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso no deberán de ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.1., derivado a que los recursos de la emisión no se han destinado de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al patrimonio del presente fideicomiso, ni ha contratado créditos o préstamos. De lo anterior, se dejan de presentar (i) un índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.2. de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores; (ii) las consecuencias que se generan en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo; (iii) las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos; y (iv) el destino de los recursos producto de la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos.

Riesgos relacionados con la pandemia COVID-19.

La aparición de la pandemia COVID-19 que se extendió por todo el mundo a principios de 2020 orilló al Fideicomiso 303828 a ejecutar una serie de estrategias que le permitieron mantener su operación con normalidad. A continuación, se enlista el impacto que el Fideicomiso 303828 presentó en su información financiera derivado de la valuación de las entidades de inversión, convenios contractuales y operación de las entidades promovidas:

- Valuación de inversión en entidades de inversión. Durante la pandemia se mantuvo el 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. No se otorgaron descuentos en las rentas del portafolio industrial y no existieron cancelaciones anticipadas de contratos ocasionadas por la pandemia. El sector vivienda mantuvo una disminución de operaciones en comparación con niveles prepandemia, a la fecha de emisión de Estados Financieros aún se observa una lenta recuperación.
- Cumplimiento de convenios de deuda – El Fideicomiso 303828 cuenta con convenios a largo plazo derivados de los saldos de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, correspondientes a los certificados bursátiles, los cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en cumplimiento.
- No se observó disminución en la demanda en el mercado industrial en México en los proyectos de las entidades de inversión de las que es dueño el Fideicomiso 303828. Los proyectos industriales clave no presentaron problemas de continuidad. En el caso de vivienda se observa un ritmo lento de recuperación en ingresos, sin embargo, se está dando seguimiento puntual para cumplir con los compromisos e ingresos.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso 303828 no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o que coticen en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Durante el periodo comprendido del 29 de septiembre de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2022, no ha habido ninguna modificación significativa a los derechos de los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Con fecha 3 de octubre de 2022 el Comité Técnico se reunió para ratificar la extensión de la Fecha de Vencimiento de los Certificados bursátiles aprobadas en la Asamblea celebrada el 26 de agosto de 2021, resolviéndose que dicha vigencia concluya el 4 de octubre de 2023.

Destino de los fondos, en su caso:

El Fideicomiso 303828 tiene como objetivo principal de inversión, adquirir acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora y 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”).

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común con atención a Mónica Jiménez Labora al teléfono (55)5063-3978 al correo electrónico mjimenezlabora@cibanco.com; del mismo modo con el Fiduciario Emisor con atención a Mauricio Hernández al teléfono (55)5721-2184, a la dirección de correo electrónico mauricio.hernandezm@hsbc.com.mx o bien realizar la solicitud directamente con atención a Bárbara Ochoa Woodworth al teléfono (55)3098-9061 y correo electrónico bochoa@igs.com.mx

Finalmente, durante la vigencia de cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV y CNBV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley Aplicable.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Los principales movimientos en el patrimonio del Fideicomiso 303828 durante los últimos 5 años fueron como sigue:

CONCEPTO	2022	2021	2020	2019	2018
Patrimonio Inicial	\$ 945,814	\$ 814,201	\$ 1,894,590	\$ 7,744,110	\$ 3,500,414
Gastos de Mantenimiento	46	28	385,400	2,802,319	1,842,338
Gastos Cuota Anual del Administrador	-	-	759,459	9,156,949	9,394,766
Devolución de Capital de los Proyectos	159,345,584	68,894,916	19,545,785	29,757,775	78,203,652
Distribuciones a Tenedores	159,345,584	68,894,853	19,545,500	23,843,884	62,245,800
Distribución de Intereses	-	-	-	-	859,965
Subtotal	945,768	814,236	750,016.00	1,698,733	7,361,197
Más: Intereses ganados	365,893	131,578	64,185	195,858	382,913
Patrimonio Final	\$ 1,311,661	\$945,814	\$ 814,201	\$ 1,894,590	\$ 7,744,110

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

El Fideicomiso 303828 ha realizado sus inversiones en los proyectos industriales y en los proyectos de tierra para vivienda, a través de Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V., mediante la adquisición de acciones representativas de su capital y el otorgamiento de crédito. En dichas inversiones se reconoce su valor razonable como se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Al inicio del año:			
Administración	\$ 26,798,607	\$ 37,338,002	\$ 44,069,488
Plataforma de vivienda	309,303,212	491,117,692	493,388,017
Plataforma industrial	191,430,068	161,413,834	170,017,814
	527,531,887	689,869,528	707,475,319
Adiciones:			
Administración	-	-	1,144,785
Plataforma de vivienda	-	-	-
Plataforma industrial	-	-	-

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	-	-	1,144,785
Bajas:			
Administración	-	-	-
Plataforma de vivienda	(588,997)	-	(1,817,855)
Plataforma industrial	(158,756,587)	(68,894,916)	(17,727,930)
	(159,345,584)	(68,894,916)	(19,545,785)
Ganancia (pérdida) no realizada en inversión a valor razonable a través de resultados:			
Administración	28,361,215	(10,539,395)	(7,876,271)
Plataforma de vivienda	(59,201,268)	(181,814,480)	(452,470)
Plataforma industrial	3,763,899	98,911,150	9,123,950
	(27,076,154)	(93,442,725)	795,209
Al final del año	\$ 341,110,149	\$ 527,531,887	\$ 689,869,528

Desempeño de los activos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar	\$ -	\$ 45,497,430	\$ 110,378,901
Inversión en Entidades de Inversión	341,110,149	482,034,457	522,816,380
	\$ 341,110,149	\$ 527,531,887	\$ 689,869,528

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La integración total de los proyectos industriales y proyectos de vivienda en los que participan en forma conjunta los Fideicomisos F/303828 y F/304441, se muestra en el siguiente cuadro:

<u>Nombre del proyecto</u>	<u>Valor razonable</u>	
	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Diciembre 2021</u>
Proyectos de Tierra para Vivienda		
Perla del Golfo	\$ 60,626,911	\$ 73,322,389
Pomoca Zona 7	6,613,460	6,541,533
Pomoca Zona 9	15,752,647	15,730,549
Pueblito Lindo	137,173,398	136,636,496
Torres de Mayorazgo II	3,989,578	6,033,157
Moralta	17,700,393	23,050,012
Sierra Vista	44,700,838	45,156,168

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Torres de Juriquilla	24,697,969	44,341,092
El Milagro	17,520,572	18,711,249
Brisas del León	24,150,664	35,828,336
	<u>352,926,431</u>	<u>405,350,981</u>
Proyectos Industriales		
Portafolio Birdie (18 propiedades)	-	2,686,942,594
	<u>-</u>	<u>2,686,942,594</u>
Totales	\$ 352,926,431	\$ 3,092,293,575

Variación en saldo y en número de activos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los proyectos del Fideicomiso 303828 mostraron las siguientes variaciones tanto en su valor como en el número de unidades.

<u>Nombre del proyecto</u>	<u>Variación 2022</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Unidades</u>
Plataforma Tierra para Vivienda		
Perla del Golfo	\$ (12,695,478)	-
Pomoca Zona 7	71,927	-
Pomoca Zona 9	22,098	-
Pueblito Lindo	536,902	-
Torres de Mayorazgo II	(2,043,579)	-
Moralta	(5,349,619)	-
Sierra Vista	(455,330)	(3)
Torres de Juriquilla	(19,643,123)	(20)
El Milagro	(1,190,677)	(6)
Brisas del León	(11,677,672)	(8)
	<u>(52,424,551)</u>	<u>(37)</u>
Plataforma Industrial		
Portafolio Birdie (15 inmuebles)	(2,686,942,594)	(15)
	<u>(2,686,942,594)</u>	<u>(15)</u>
	\$ (2,739,367,145)	(52)

El decremento más significativo se presentó en la plataforma industrial, originado por las ventas de:

- MAT Alianza I – marzo 2022, se vendió por un precio aproximado de USD\$3.9 millones
- Portafolio Birdie – junio 2022, se vendió por un precio aproximado de USD\$147 millones

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Durante el periodo comprendido del 29 de septiembre de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2022, 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 como sigue:

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

Garantías sobre los activos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, no hubo cambios importantes en las garantías otorgadas en las inversiones realizadas con el Patrimonio del Fideicomiso 303828.

Cargas y limitaciones

En los vehículos de inversión que se utilizan para realizar las Inversiones del Fideicomiso, se cuenta con diferentes tipos de financiamientos como a continuación se indica:

Proyectos de Tierra para Vivienda

Las inversiones realizadas en la compra de la tierra de estos proyectos sirven como garantía de los créditos puente que los diferentes desarrolladores contratan para poder dar soporte financiero al desarrollo del proyecto.

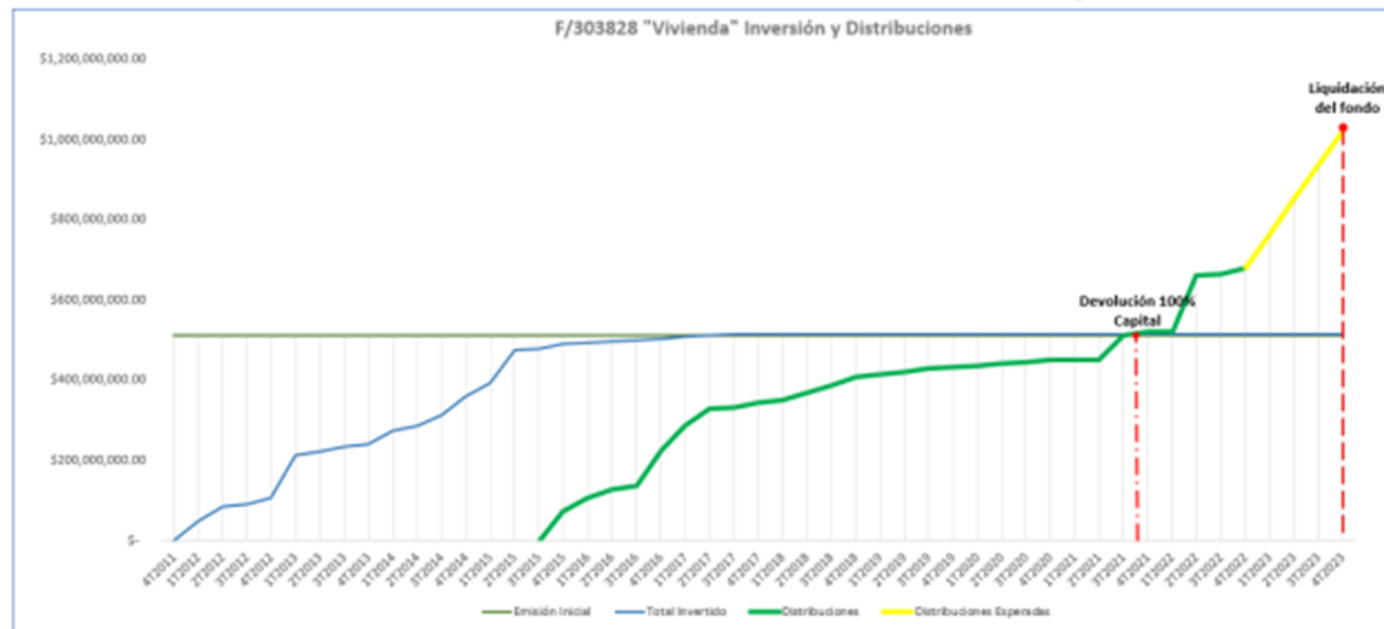
Proyectos Industriales

En el vehículo de inversión, el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., ha otorgado financiamiento parcial para la adquisición de los inmuebles. Este financiamiento está garantizado por los flujos de rentas de los inmuebles y por el valor mismo de las propiedades.

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.

F/303828 Fondo Total al 4Q2022



Sector Vivienda

Respecto a la salida, 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 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 2023, por lo que se están llevando a cabo las acciones necesarias para concluir en esa fecha.

Sector Industrial

El pasado 16 de junio de 2022 se llevó a cabo la venta del remanente del Portafolio Birdie, consiguiendo la desinversión total de los proyectos del Sector Industrial. La liquidación de esta última operación quedará concluida en marzo de 2023, con el vencimiento de un depósito para garantizar ciertas obligaciones por la cantidad de \$7.4 millones de dólares americanos.

Contratos y acuerdos:

CELEBRADO ENTRE

**GRUPO INMOBILIARIO MEXIGS 3, S. DE R.L. DE C.V.
COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**

Y

**HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA
COMO FIDUCIARIO**

CON LA COMPARECENCIA DE

**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE)
COMO REPRESENTANTE COMÚN**

Cláusulas

1. Definiciones.**1.1** Términos Definidos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula 1.1 y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

“Acciones”: Significan las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales tendrán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el presente Contrato.

“Acciones Sociedad Controladora”: Significan, conjuntamente, las Acciones y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.

“Accionistas de la Sociedad Controladora”: Significan cada uno de (i) el Fiduciario; (ii) el Fideicomiso 303828, e (iii) IGS.

“Administrador”: Significa Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.

“Asamblea de Tenedores”: Significa la reunión de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Auditor Externo”: Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

“**BMV**”: Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**CNBV**”: Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“**Comité**” o “**Comité Técnico**”: Significa el órgano creado bajo este Contrato en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

“**Consejo de Administración**” Significa el órgano al cual se encuentra encomendada la administración de la Sociedad Controladora, cuyo régimen se describe en la Cláusula 13.1 del presente Contrato.

“**Contrato**” o “**Contrato de Fideicomiso**” o “**Fideicomiso 303828**”: Significa este contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo.

“**Contrato de Administración**”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19 del presente Contrato.

“**Contrato de Co-inversión**”: Significa el contrato de co-inversión celebrado en esta misma fecha entre el Fiduciario, el Fideicomiso 303828 y el Administrador, en el cual se establecen los términos bajo los cuales el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 realizarán co-inversiones en las Sociedades de Proyecto y/o en los Fideicomisos de Proyecto.

“**Criterios de Inversión**”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.8 del presente Contrato.

“**Cuentas del Fideicomiso**”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1 del presente Contrato.

“**Distribuciones de la Sociedad Controladora**”: Significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, amortización de acciones, pago de dividendos o por cualesquiera otros medios de distribución.

“**Distribuciones de los Proyectos**”: Significan las cantidades que las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto distribuirán de tiempo en tiempo a la Sociedad Controladora, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, amortización de acciones, pago de dividendos o por cualquier otro medio de distribución.

“**Distribuciones del Fideicomiso**”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 12.2 del presente Contrato.

“**Documentos de la Operación**”: Significa este Contrato, el Título, el Contrato de Administración y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en virtud de los documentos que aquí se mencionan.

“**Efectivo**”: Significa, durante la vigencia del presente Contrato, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

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

“Efectivo Excedente”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

“Emisión”: Significa la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice el Fiduciario conforme a este Contrato.

“Equipo Ejecutivo del Administrador”: Significan, conjuntamente, los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Francisco Javier Ruiz Galindo Terrazas y Rodrigo Arrieta Baqué.

“Fecha de Cálculo”: Significa el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del presente Contrato.

“Fecha de Cierre” o “Fecha de Emisión”: Significa la fecha de Colocación de los Certificados Bursátiles, conforme a los términos establecidos en este Contrato y en el Título.

“Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora”: Significa la fecha en que los Accionistas de la Sociedad Controladora acuerden y se paguen las Distribuciones de la Sociedad Controladora a sus accionistas.

“Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso”: Significa la fecha en que el Fiduciario pague a los Tenedores el Efectivo Distribuible o los Rendimientos. Para dichos efectos, el Fiduciario notificará al Representante Común, quien será el obligado en informar a través de EMISNET y al Indeval, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre la fecha de pago, el monto total a distribuir y el monto a distribuir por Certificado Bursátil.

“Fecha de Vencimiento”: Significa el 4 de octubre de 2023.

“Fideicomisarios”: Significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del presente Contrato, conforme a los términos y condiciones establecidos en este Contrato y en el Título.

“Fideicomiso 304441”: Significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número F/304441 de fecha 29 de septiembre de 2011, celebrado entre IGS, en su carácter de fideicomitente y administrador, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común, el cual co-invertirá con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto y/o los Fideicomiso de Proyecto conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso 303828 y en el Contrato de Co-inversión.

“Fondos Globales de Bienes Raíces”: Significa aquellas personas morales, fideicomisos o cualquier otro tipo de vehículo de inversión que podrán invertir en los Proyectos en los mismos términos y condiciones que el Fideicomiso 303828, a través de la aportación de capital en las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.

“Gastos de Asesoría Independiente”: Significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico, requieran para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso 303828 y la inversión en las Acciones Sociedad Controladora, los cuales deberán ser pagados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales.

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

“Gastos de Inversión”: Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2 de este Contrato.

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

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

“IGS”: Significa Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.

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

“Inversiones”: Significan las inversiones que sean realizadas para la ejecución de los Proyectos en términos de lo establecido en el presente Contrato.

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

“**Pesos**” o “**\$**”: Significa la moneda de curso legal en México.

“**Premio**”: Significa la porción de las Distribuciones del Fideicomiso que corresponde a IGS conforme a los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 12.2 de este Fideicomiso 303828.

“**Prospecto**”: Significa el prospecto para la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de este Fideicomiso 303828, según el mismo sea aprobado por la CNBV.

“**Proyectos**”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.1 del presente Contrato.

“**Proyecto en Pérdida**”: Significa aquel Proyecto que de conformidad con las NIF haya sido registrado como pérdida en los estados financieros del Fideicomiso 303828 o sea declarado como tal por el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

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

“**Representante Común**”: Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“**Sociedad Controladora**”: Significa Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V.

“**Tenedores**”: Significa, con respecto a los Certificados Bursátiles, los tenedores de dichos Certificados Bursátiles, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“**Título**”: Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“**Valor Nominal**”: Significa \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

“**Valuador Independiente**”: Significa 414 Capital Inc. o cualquier otra Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del presente Contrato y señaladas por el Administrador.

1.2 Encabezados.

Los encabezados de las Cláusulas contenidas en el presente Contrato se utilizan únicamente por conveniencia y no se tomarán en cuenta para la interpretación del mismo.

1.3 Reglas de Interpretación.

En este Contrato y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Contrato;

- a. las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Contrato o cualesquiera otros documentos, incluirán: (i) todos los anexos u otros documentos adjuntos al presente Contrato o a dichos documentos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Contrato o de dichos documentos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a este Contrato o a dichos documentos, según sea el caso;
- b. las palabras “incluye” o “incluyendo” se entenderán como “incluyendo, sin limitar”;
- c. las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, federal estatal o municipal, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);
- d. las palabras “del presente”, “en el presente” y “bajo el presente” y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Contrato en general y no a alguna disposición en particular de este Contrato;
- e. las referencias a “días” significarán días naturales y las referencias a tiempo, horario u horas se entenderán a hora o tiempo de la Ciudad de México;
- f. el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;
- g. las referencias a la legislación aplicable, generalmente, significarán la legislación aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha legislación aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier legislación aplicable que sustituya a la misma; y
- h. las referencias a una Cláusula, Sección o Anexo son referencias a la cláusula, sección o anexo relevante de este Contrato, salvo que se indique lo contrario.

2. Constitución

2.1 Constitución.

El Fideicomitente constituye en este acto un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, para la realización de los fines que más adelante se detallan, mediante el cual transmite los bienes que más adelante se señalan y designa al Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso 303828.

El Fideicomiso 303828 tiene como objetivo principal de inversión adquirir acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora a efecto que ésta realice, a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, Inversiones destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en proyectos consistentes en (i) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de proyectos de vivienda de interés social; y (ii) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y comerciales (los “**Proyectos**”).

2.2 Aportación Inicial.

El Fideicomitente en este acto aporta al Fideicomiso 303828 la cantidad de \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.) (la “Aportación Inicial”), mediante transferencia electrónica en fondos inmediatamente disponibles hecha a favor del Fiduciario.

3. **Partes del Fideicomiso**

Son Partes en el presente Contrato las siguientes:

Fideicomitente:	Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomisarios:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)
Administrador	Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. o quien eventualmente la sustituya de conformidad con el presente Contrato.

4. **Patrimonio del Fideicomiso**

El patrimonio del Fideicomiso 303828 estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”):

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

5. **Fines del Fideicomiso**

Los fines principales del Fideicomiso 303828 son (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) 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 (v) realizar cualquier acto jurídico o actividades que resulten consistentes con lo anterior.

7. Características de los Certificados Bursátiles

7.1 Características.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso 303828, tendrán las siguientes características:

- a) Documentación. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso 303828 estarán documentados mediante un solo título que amparará todos los Certificados Bursátiles. El título será emitido por el Fiduciario con todos los requisitos establecidos al efecto por la LMV y por otras disposiciones legales aplicables y será depositado en Indeval;
- b) Autorizaciones. Antes de que los Certificados Bursátiles sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones gubernamentales necesarias, así como la autorización de la BMV;
- c) Derechos. Los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores (i) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Tenedores tendrán, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, solamente en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones del Fideicomiso.

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

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

- e) Denominación. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

- f) Valor Nominal. El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (cien Pesos 00/100, M.N.) cada uno.
- g) Fecha de Vencimiento. Todos los Certificados Bursátiles vencerán en la Fecha de Vencimiento.
- h) Amortización del Valor Nominal. Las Distribuciones del Fideicomiso que en su caso se realicen deberán aplicarse en primer lugar para realizar amortizaciones parciales anticipadas del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el Valor Nominal Ajustado sea igual al 0.1% (cero punto uno por ciento) del Valor Nominal, y en segundo lugar se aplicarán de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del presente Contrato.
- i) Amortización Total. El Administrador deberá notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que (i) se haya efectuado la última Desinversión, o (ii) todos los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos hayan sido declarados como Proyecto en Pérdida, a efecto de que antes de la Fecha de Vencimiento el Fiduciario aplique cualesquiera cantidades restantes en las Cuentas del Fideicomiso para la amortización total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles (la “**Fecha de Amortización Total**”).
- j) Terminación Anticipada. En caso de que ocurra un Evento de Sustitución y éste no sea subsanado conforme a lo previsto en la Cláusula 18.1 de este Fideicomiso 303828, la Asamblea de Tenedores podrá resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en términos de lo establecido en la Cláusula 18.2 del presente Contrato de Fideicomiso.
- k) Lugar y Forma de Pago. Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.
- l) Manifestación. Cualquier inversionista que adquiera Certificados Bursátiles, ya sea directamente del Emisor o en el mercado secundario, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador, una copia firmada de la manifestación del consentimiento de las características de los Certificados Bursátiles en el formato que se adjunta a este Contrato como **Anexo “C”** que sigue los términos del Anexo W de la Circular Única.

Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan en cumplimiento de este Fideicomiso 303828, tendrán las demás características, términos y condiciones que se establezcan en el Título.

7.2Garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no contarán con garantía alguna, por lo que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el presente Contrato y bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Queda expresamente convenido y entendido por las Partes y el Representante Común que ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente ni el Administrador en ningún caso tendrán responsabilidad de pago alguna respecto del pago de los Certificados Bursátiles con cargo a su patrimonio propio, liberándoseles en este acto de toda y cualquier responsabilidad

a dicho respecto. El Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador en ningún caso garantizarán rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles.

8. Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

8.1 Amortización del Valor Nominal y Rendimientos de los Certificados Bursátiles.

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

8.1.2 Pago de Distribuciones del Fideicomiso. Los pagos a los Tenedores 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, según determine el Comité Técnico el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso (el “**Remanente del Patrimonio del Fideicomiso**”), éste se entregará a los Tenedores como rendimiento; o (iv) en la Fecha de Amortización Total, en caso de existir algún Remanente del Patrimonio del Fideicomiso, éste se entregará a los Tenedores como rendimiento.

Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a que exista Efectivo Distribuible, el cual a su vez está sujeto, principalmente, a las Distribuciones de la Sociedad Controladora que, en su caso, realice en favor de sus accionistas en términos de lo establecido en el presente Contrato.

9. Tenedores de los Certificados Bursátiles.

9.1 Disposiciones Aplicables a los Tenedores.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, por el sólo hecho de la adquisición de dichos valores, quedarán sujetos a las estipulaciones del presente Contrato y del Título.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos de este Contrato, del mandato de una Asamblea de Tenedores y/o del Título y/o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados, por ese sólo hecho, por los Tenedores.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán en todo momento el derecho de ejercer las acciones que a su favor disponga la legislación aplicable.

9.2 Derechos de los Tenedores.

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

9.3 Asamblea de Tenedores.

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

9.3.1 Lugar de Celebración.

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

9.3.2 Convocatoria.

- a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común;

9.3.3 Admisión y Representación.

- a) Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas Generales de Tenedores por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder.
- b) Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares.
- c) Las Asambleas Generales de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

9.3.4 Asamblea General Ordinaria de Tenedores.

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

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

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

9.3.5 Asamblea General Extraordinaria de Tenedores.

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

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

Para que se considere válidamente instalada una asamblea general extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen por

lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea General Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación, salvo en los casos de quórum especial previstos en el presente Fideicomiso 303828.

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

- a) acordar una modificación a la Fecha de Vencimiento y/o a la Cláusula 12 del presente Contrato; o
- b) acordar afectar el derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles para presentar demandas para hacer que se cumplan sus derechos conforme al presente Contrato o al Título; o
- c) aprobar una emisión adicional de Certificados Bursátiles al amparo del presente Fideicomiso, así como aprobar las características de dicha emisión.

9.3.6 Actas de Asamblea de Tenedores.

- a) De cada Asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario, la cual se deberá entregar debidamente firmada a los asistentes dentro de un plazo no mayor a 3 (tres) Días Hábiles posteriores a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.
- b) Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 6 (seis) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, una copia simple de las actas levantadas y del legajo que las acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que, a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

9.3.7 Convenios de Voto.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario, a través del Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso 303828 que debe presentarse ante la CNBV.

9.4 Notificaciones al Fiduciario por la Asamblea de Tenedores.

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

10. Cuentas del Fideicomiso y Destino de Recursos.

10.1. Creación y Mantenimiento de las Cuentas.

El Fiduciario deberá establecer y mantener, durante la vigencia de este Contrato, las siguientes cuentas (conjuntamente, las “**Cuentas del Fideicomiso**”):

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

10.1.2 Cuenta de Reserva para Gastos. La cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, durante la vigencia del Fideicomiso 303828 (la “**Cuenta de Reserva para Gastos**”), en la que deberá:

- (i) transferir de la Cuenta General una reserva para gastos equivalente a 0.5% (punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión (la “**Reserva para Gastos**”) para pagar los Gastos del Fideicomiso; y

(ii) reconstituir o completar una reserva en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones por escrito del Administrador, en el entendido que con anterioridad al término del Periodo de Inversión, la Reserva para Gastos deberá de contar con recursos suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento (el “**Monto Mínimo de Reserva**”).

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

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

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

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

Los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones podrán ser utilizados exclusivamente para (i) realizar Aportaciones del Fideicomiso, incluyendo en todo caso los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Inversión relacionados con cada Proyecto y la Comisión Anual de Administrador, y (ii) para restituir la Reserva para Gastos cuando sea necesario, conforme a lo previsto en la Cláusula 10.1.2 anterior. El Monto Total Invertible que no se hubiere utilizado conforme a lo anterior concluido el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, será transferido a la Cuenta de Distribuciones.

10.1.4 Cuenta de Distribuciones. La cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso 303828 (la “**Cuenta de Distribuciones**”), para los siguientes fines:

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

(v) previa restitución de la Cuenta de Reserva para Gastos, en su caso, realizar el pago de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores con el Efectivo Distribuible, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del presente Contrato.

11. Estructura General. Régimen de Inversiones.

11.1 Estructura General.

11.1.1 Fideicomiso.

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

El propósito principal de la Sociedad Controladora será:

(a) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, recibir de tiempo en tiempo, por concepto de aportaciones de capital social, los Montos Invertibles por Proyecto y los Gastos de Inversión correspondientes a cada Proyecto;

(b) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, recibir de tiempo en tiempo las cantidades que deban destinarse a pagar la Comisión Anual del Administrador en términos del presente Contrato y del Contrato de Administración;

(c) Durante el Periodo de Inversión y cualquier Extensión del Periodo de Inversión, para la realización de cada Proyecto la Sociedad Controladora invertirá el Monto Invertible por Proyecto de tiempo en tiempo y por instrucciones del Administrador, en sociedades mexicanas de propósito específico (las “**Sociedades de Proyecto**”) constituidas al efecto por la Sociedad Controladora y quien ésta designe, o en contratos de fideicomiso para los mismos propósitos (los “**Fideicomisos de Proyecto**”);

(d) Recibir las Distribuciones de los Proyectos provenientes de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto producto de los flujos generados, en su caso, por cada uno de éstos como consecuencia de la administración y enajenación de los Proyectos. La Sociedad Controladora podrá, según lo determine el Administrador, reinvertir las Distribuciones de los Proyectos que reciba de tiempo en tiempo en otras Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3(b) siguiente; y

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

11.1.2 Sociedad Controladora.

La Sociedad Controladora será titular del porcentaje del capital social de las Sociedades de Proyecto y del porcentaje de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Proyecto, según lo establezca al efecto el Administrador, tomando en cuenta lo establecido por la Cláusula 11.9 del presente Fideicomiso 303828. El objetivo principal de las Sociedades de Proyecto y de los Fideicomisos de Proyecto consistirá principalmente en la realización de las Inversiones y Desinversiones en los Proyectos para la distribución de los flujos correspondientes a la Sociedad Controladora.

11.2 Objetivo de las Inversiones. El Fideicomiso 303828 tiene como objetivo principal de inversión adquirir, mediante Aportaciones del Fideicomiso, acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora a efecto que ésta realice Inversiones a través de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en los Proyectos.

Las Aportaciones del Fideicomiso deberán autorizarse por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se pretendan destinar, a través de Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones del Administrador le presente en términos de lo establecido en el 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 (los “**Niveles de Autorización de Proyectos**”).

Los montos aprobados para inversión por parte del Fideicomiso 303828 en cada Proyecto, de acuerdo con los Niveles de Autorización de Proyectos, se definirán como el “**Monto Invertible por Proyecto**”. Los montos totales que se requieran invertir en determinado Proyecto se definirán como la “**Inversión Total en el Proyecto**”.

Los gastos incurridos en la evaluación e implementación de las inversiones en Proyectos (los “**Gastos de Inversión**”) únicamente incluirán los honorarios, comisiones, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la celebración o constitución del Fideicomiso de Proyecto o Sociedad de Proyecto respectivo y de la auditoría legal que se realice respecto de los Proyectos, incluyendo en forma enunciativa pero no limitativa, (i) seguro de título de propiedad, (ii) estudio de impacto ambiental, (iii) estudio de límites y colindancias, (iv) estudio de mecánica de suelo y topográfico (la “**Auditoría Legal**”); en el entendido de que los Gastos de Inversión en ningún caso deberán incluir aquellos gastos directamente relacionados con el mantenimiento del Fideicomiso 303828.

Los Gastos de Inversión respecto al Proyecto en concreto, deberán ser cubiertos por el Fideicomiso 303828 y por el Fideicomiso 304441 en proporción a su respectiva inversión en dicho Proyecto.

11.3 **Periodo de Inversión; Reinversiones.**

(a) 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.

(b) 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.

11.4 Extensión del Periodo de Inversión. A solicitud del Administrador, el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente), podrá extender el Periodo de Inversión hasta por 1 (un) año adicional, en la medida que, al momento de solicitar dicha extensión, el Administrador informe al Comité Técnico que aún no se ha destinado la totalidad de la inversión correspondiente a alguno de los Proyectos (la **“Extensión del Periodo de Inversión”**).

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

11.6 Procedimiento de Inversión. Las aportaciones de recursos por parte del Fideicomiso 303828 a cada uno de los Proyectos que al efecto sean aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, se sujetarán a lo siguiente:

(a) El Fiduciario, siguiendo las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, tomará recursos de la Cuenta de Inversiones para aportarlos a la Sociedad Controladora (i) por concepto de aportación inicial para la constitución de la Sociedad Controladora conforme a lo establecido en la Cláusula 11.7 siguiente; y (ii) aportaciones para la suscripción y pago de Acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora (las **“Aportaciones del Fideicomiso”**). Las Aportaciones del Fideicomiso incluirán la Comisión Anual del Administrador y los Gastos de Inversión que corresponda aportar al Fideicomiso 303828 para cada Proyecto.

La Inversión de que se trate estará sujeta a que se realice satisfactoriamente la Auditoría Legal a que se refiere la Cláusula 11.2 anterior.

(b) Conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9 siguiente, IGS, directamente o a través de sociedades afiliadas, aportará recursos directamente a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto, según lo determine el Administrador (las **“Aportaciones de IGS”**).

(c) Una vez que hubiere sido aprobado y efectuado el aumento del capital social de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en el inciso (a) anterior, la Sociedad Controladora deberá constituir y aportar dichos recursos a la Sociedad de Proyecto o Fideicomiso de Proyecto que corresponda.

(d) El Administrador deberá entregar reportes al Fiduciario, 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 los incisos anteriores.

Las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones de IGS se realizarán en las fechas que determine el Administrador (cada una de dichas fechas, una **“Fecha de Aportación”**) y conforme hubiere sido aprobado al efecto por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos.

Asimismo, cada una de las aportaciones a la Sociedad Controladora, a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto deberá realizarse durante el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso.

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

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones del Fideicomiso fueron efectivamente aportadas a una o más Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate no se llevaran a cabo, entonces las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto estarán obligados a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora y, en su caso, a los Fondos Globales de Bienes Raíces y a los Fondos

Paralelos, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que no se hayan destinado a tal fin. En dicho caso, la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

11.7 Constitución de la Sociedad Controladora. A solicitud por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá comparecer ante el notario que el Administrador le señale para constituir la Sociedad Controladora y suscribir y pagar, según sea el caso, las Acciones del capital social de la Sociedad Controladora que el Administrador le indique.

11.8 Criterios de Inversión y Restricciones. Los Criterios de Inversión para cada uno de los Proyectos incluirán limitantes calculadas respecto del Monto Total Invertible como siguen (los “**Criterios de Inversión**”):

(a) Características de los Proyectos:

Proyectos de tierra para vivienda:

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

Proyectos industriales:

- i) Las inversiones deberán realizarse para el desarrollo o adquisición de edificios y construcciones industriales.
- ii) Deberán estar localizados en centros de manufactura con la ubicación geográfica que permita tener acceso a mano de obra calificada, la infraestructura necesaria y ventajas logísticas para el Proyecto.
- iii) En el caso de desarrollo de un Proyecto, deberá contarse con arrendamientos de largo plazo negociados y firmados con anticipación con arrendatarios que acrediten solvencia económica suficiente a satisfacción del Administrador.

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

Proyectos comerciales:

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

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

(b) Límites de concentración en Proyectos:

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

- (i) Temporalmente y mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando se anticipe la obtención de financiamiento para el Proyecto, del cual deberá haberse obtenido un compromiso de financiamiento por parte de un tercero previo a la inversión inicial de capital en el Proyecto por parte del Fideicomiso 303828, en el entendido de que la disposición del

financiamiento podrá estar sujeta a ciertas condiciones, tales como la finalización de la construcción; o

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

(iii) Durante el Período de Desinversión.

(c) Diversificación por sector:

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

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

11.9 Co-inversiones.

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

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

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

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

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

junto con el Fideicomiso 304441 podrán realizar aportaciones de capital de hasta el 60% (sesenta por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

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

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

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

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

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

(a) IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos realizarán sus aportaciones de capital a los Proyectos y las Desinversiones correspondientes en los mismos términos y condiciones que el Fideicomiso 303828, de acuerdo con lo aprobado por el Administrador.

(b) El Administrador estructurará las inversiones en los Proyectos y las Desinversiones correspondientes de manera que sean fiscalmente eficientes para el Fideicomiso 303828, IGS, los Fondos Globales de Bienes Raíces y los Fondos Paralelos.

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

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

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

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

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

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

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

(v)Las reglas aplicables a las aportaciones realizadas por el Fideicomiso 304441 a las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto serán aquellas establecidas en el Contrato de Co-inversión.

11.10Efectivo Excedente. Una vez que el Periodo de Inversión haya concluido y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión: (i) el saldo del Monto Total Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, (ii) las Aportaciones del Fideicomiso que no hubieren sido destinadas a Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto por parte de la Sociedad Controladora, y (iii) los recursos aportados a las Sociedades de Proyecto y a los Fideicomisos de Proyecto que no se hubieren destinado a Inversiones, distintos de los aportados por Fondos Globales de Bienes Raíces o por Fondos Paralelos (conjuntamente, el “**Efectivo Excedente**”); deberá ser transferido como a continuación se indica:

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

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

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

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

Los recursos que en su caso aporten los Fondos Globales de Bienes Raíces o los Fondos Paralelos y que, al término del Periodo de Inversión, y en su caso de la Extensión del Periodo de Inversión, no hayan sido destinados a Inversiones,

serán restituidos en la forma y términos que al efecto se pacten en los documentos que regulen la participación de dichos fondos, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 11.9 del presente Contrato.

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

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

11.12 Fondos Paralelos. Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Fideicomitente o alguna de sus afiliadas podrá constituir, levantar o participar en uno o más vehículos de inversión cuya finalidad sea invertir conjuntamente con el Fideicomiso 303828 en los Proyectos de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 11.9 anterior (cada uno, un “**Fondo Paralelo**”).

12. Distribuciones

12.1 Distribuciones de la Sociedad Controladora

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

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

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

12.2. Distribuciones del Fideicomiso.

Las Distribuciones de la Sociedad Controladora distribuidas por la Sociedad Controladora al Fideicomiso 303828, según las mismas sean determinadas conforme a lo establecido en la cláusula 12.1 anterior, en su caso, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y la Comisión Anual del Administrador conforme a lo establecido en el presente Contrato, se distribuirán a los Tenedores de los Certificados y a IGS de la siguiente manera (las “**Distribuciones del Fideicomiso**”):

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

(ii) **segundo:** 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que dichas distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes 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**”). 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.

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

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

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

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

13. Régimen aplicable a la Sociedad Controladora

13.1 Órganos corporativos de la Sociedad Controladora.

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

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

(b) Consejo de Administración.

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

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

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

13.2 Derechos derivados de la tenencia de las Acciones Sociedad Controladora

13.2.1 Derechos Corporativos.

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

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

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

14. Comité Técnico

14.1 Generalidades.

14.1.1 Constitución. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, las partes establecen un comité técnico (el "**Comité Técnico**") que permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Fideicomiso 303828.

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

14.1.3 Designación de Miembros.

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

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

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

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

Los miembros designados por los Tenedores durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean (a) designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2011, y (b) destituidos en términos de la Cláusula 14.1.4 siguiente.

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

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

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

14.1.4Destitución o Sustitución de Miembros. Los Tenedores y el Fideicomitente podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme a la Cláusula anterior, mediante notificación por escrito al Representante Común y al Fiduciario.

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

14.1.6Presidente y Secretario. El Fideicomitente designará a un miembro del Comité Técnico como presidente y a un secretario (quien podrá no ser miembro del Comité Técnico).

14.1.8Convocatoria. El secretario convocará una sesión del Comité Técnico (i) a su discreción, (ii) cuando cualquiera de los miembros del Comité Técnico se lo solicite por escrito, o (iii) cuando los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación se lo soliciten por escrito al Comité Técnico. En dichos casos, las solicitudes respectivas deberán entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

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

14.1.9Sesiones. El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines de este Fideicomiso 303828, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Total Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

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

o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

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

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

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

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

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

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

- (i) a propuesta del Administrador, aprobar Criterios de Inversión diferentes y porcentajes mayores a los establecidos en la Cláusula 14.2 del presente Contrato, conforme a lo establecido en dicha cláusula;
- (ii) la propuesta a los Tenedores de cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión;
- (iii) la verificación y supervisión del cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (iv) la aprobación de los lineamientos de inversión o mandato del Administrador y cualquier cambio a dicho mandato;
- (v) la remoción y sustitución del Administrador;
- (vi) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente;
- (vii) aprobar los Gastos de Asesoría Independiente que requieran los Tenedores;
- (viii) aprobar la extensión del Periodo de Inversión;
- (ix) aprobar la Inversión en algún activo, inmueble o propiedad de algún otro Fondo Paralelo u otro fondo administrado por el Administrador o por una Persona Relacionada de éste, o alguna otra Inversión respecto a la cual cualquiera de los miembros del Comité Técnico considere que representa un conflicto de interés;
- (x) aprobar operaciones con Personas Relacionadas del Administrador;

- (xi) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración; y
- (xii) declarar cualquiera de los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos como un Proyecto en Pérdida.

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

14.2 Facultades y Atribuciones del Comité Técnico.

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

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

- m) solicitar la realización de una auditoría extraordinaria a las previstas en el presente Fideicomiso 303828, en el entendido de que dicha solicitud sólo podrá ser efectuada una vez durante el año en curso;
- n) declarar cualquiera de los Proyectos que no hayan sido Desinvertidos como un Proyecto en Pérdida;
- o) las demás facultades derivadas de las estipulaciones de este Contrato; y,
- p) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso 303828 que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

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

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

15.Fiduciario.

15.1. Autoridad y Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá la autoridad y los poderes establecidos por el artículo 391 de la LGTOC, así como todas las demás facultades necesarias o convenientes para cumplir con las obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato y cada uno de los Documentos de la Operación de los cuales sea parte, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso 303828 o conforme a las instrucciones que reciba como lo haría un buen padre de familia.

Cuando el presente Contrato establezca que el Fideicomiso 303828 es el acreedor o deudor respecto de cualquier acción, derecho u obligación, se entenderá que el sujeto de dicha acción, derecho u obligación es el Fiduciario no en lo personal, sino actuando únicamente en su carácter de Fiduciario de conformidad con este Contrato.

15.2 Responsabilidad Fiduciaria.

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente Contrato y en las disposiciones aplicables, *en el entendido* que el Fiduciario no podrá llevar a cabo ningún acto o realizar cualesquier operaciones en condiciones y términos contrarios a la legislación aplicable, sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fideicomitente en este acto reconoce y acepta que el Fiduciario no estará obligado a ejercer acción alguna que sea contraria a este Fideicomiso 303828 o a la legislación aplicable. Las Partes acuerdan que el Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna por actuar con base en instrucciones por escrito del Fideicomitente, el Comité Técnico y/o el Administrador en términos del presente Contrato.

16.Representante Común

16.1 Nombramiento.

Para efectos de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, el Fiduciario designa a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común acepta su designación mediante la celebración del Título en este acto y conviene en actuar de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato y en interés de los Tenedores. Todos y cada uno de los

actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores, siempre que sean conforme a la legislación aplicable, a este Contrato o a las instrucciones recibidas de los mismos, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

16.2 Terminación del Cargo, Renuncia o Remoción.

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

18. Renuncia, Remoción y Eventos de Sustitución del Administrador

18.1 Eventos de Sustitución.

Constituirán eventos de sustitución del Administrador (los “**Eventos de Sustitución**”):

a) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;

b) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso 303828 o en el Contrato de Administración;

c) que el Administrador, o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador, incumpla con sus obligaciones contempladas en el Fideicomiso 303828 o en el Contrato de Administración;

d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;

e) que ocurra un Cambio de Control del Administrador;

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

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

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

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

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

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

En los casos previstos en los incisos e), f), g), e, i) anteriores, el Administrador, y en su caso los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, contarán con un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en la

que el Fiduciario notifique al Administrador que ha ocurrido un Evento de Sustitución para remediar dicho incumplimiento.

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

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

18.2 Consecuencias de un Evento de Sustitución.

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

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

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

18.3 Derechos del Administrador en caso de un Evento de Sustitución.

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

18.4 Remoción del Administrador sin causa.

El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 70% (setenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

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

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

18.5 Renuncia del Administrador.

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

18.6 Liquidación del Administrador.

Las cantidades que correspondan al Administrador conforme a la presente Cláusula 18 serán pagadas al Administrador conforme ingresen recursos al Patrimonio del Fideicomiso, derivados de Distribuciones de la Sociedad Controladora o por cualquier otra causa, durante la vigencia del Fideicomiso 303828.

19. Régimen aplicable al Administrador

La Sociedad Controladora, el Administrador y el Fiduciario, con la comparecencia del Equipo Ejecutivo del Administrador, celebrarán un contrato de administración con el objeto de establecer los derechos y obligaciones que tendrá el Administrador en relación con las Inversiones y la realización de los Proyectos en términos de lo establecido en el presente Contrato

El Administrador contará con un comité de inversiones de cuatro miembros (el “**Comité de Inversiones**”) integrado inicialmente por los señores Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Winston Lachlan Elting Laabs, Francisco Javier Ruiz Galindo Terrazas y Rodrigo Arrieta Baqué.

Sujeto a lo dispuesto en la Cláusula 11.2 del presente Contrato, el Comité de Inversiones tendrá, entre otras funciones, la de considerar y resolver sobre las Inversiones para el desarrollo de los Proyectos conforme a los Criterios de Inversión, así como la de enajenar dichos Proyectos.

19.1 Comisión Anual del Administrador. 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**”).

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

19.2 Operaciones con Personas Relacionadas. Podrán realizarse operaciones con Personas Relacionadas del Administrador, siempre y cuando sean aprobadas por el Comité Técnico con el voto favorable de sus miembros que no sean designadas por el Administrador en términos de lo establecido en el presente Contrato. Todas las operaciones con Personas Relacionadas del Administrador deberán de ser realizadas en términos de mercado.

20. Inversiones Permitidas del Patrimonio del Fideicomiso

20.1 Régimen de Inversión.

Hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por el Administrador sobre la disposición de fondos para la realización de las Inversiones en términos del presente Contrato, el Fiduciario invertirá las cantidades líquidas que se encuentren en el Fideicomiso 303828 en los términos que le sean informados por escrito por el Administrador (el “**Régimen de Inversión**” o “**Inversiones Permitidas**”); en el entendido que deberá invertirse exclusivamente en instrumentos con las siguientes características:

- (i) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal, con vencimiento menor o igual a 1 (un) año, inscritos en el RNV;
- (ii) Acciones de sociedades de inversión o “trackers” sobre instrumentos de deuda de corto plazo emitidos por el Gobierno Federal, atendiendo a la liquidez que el Fideicomiso 303828 requiera; ó
- (iii) Inversiones a través de reportos celebrados con instrumentos de deuda emitidos por el Gobierno Federal, con contrapartes que cuenten con calificación de crédito “AAA” en la escala nacional, o su equivalente, otorgada por al menos 2 (dos) de las agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.

Dicho Régimen de Inversión podrá ser modificado por el Comité Técnico en cualquier momento, previa notificación por escrito al Fiduciario.

El Fiduciario invertirá los recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador que reciba hasta las 12:00, horas de la Ciudad de México, Distrito Federal; cualquier recurso que se deposite en dichas cuentas después de las 12:00 horas de la Ciudad de México, Distrito Federal, será invertido por el Fiduciario el Día Hábil siguiente. A falta de entrega de instrucciones de inversión, el Fiduciario invertirá conforme a lo previsto en esta cláusula.

20.2 Régimen de Inversión Supletorio.

En caso de que el Administrador no notifique al Fiduciario el Régimen de Inversión correspondiente conforme a la Cláusula anterior, el Fiduciario deberá invertir dichas cantidades en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal, en directo o mediante la celebración de reportos con plazos de liquidez necesaria para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En el caso de reportos, la contraparte con la que se realice la operación de reporto, deberá contar con una calificación de “AAA” en la escala nacional, o su equivalente, otorgada por al menos 2 (dos) de las agencias calificadoras autorizadas por la CNBV (el “**Régimen de Inversión Supletorio**”).

21. Modificaciones y Cesión

21.1. Modificaciones.

(a) Este Contrato y sus anexos podrán ser modificados mediante el consentimiento del Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, sin el consentimiento de los Tenedores siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea: (i) corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Contrato, en la medida que no haya lugar a duda alguna que se afecten los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; y (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Contrato que resulte claramente incongruente con el resto del mismo, a juicio del Representante Común. El Representante Común publicará los cambios previamente mencionados a los Tenedores, a través de EMISNET, el Día Hábil inmediato siguiente a que sea acordada por el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común. En caso de que haya cualquier margen a duda por parte del Representante Común, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la Asamblea de Tenedores.

(b) Para la modificación de los Criterios de Inversión se requerirá la aprobación previa de los Tenedores que sean titulares del 90% (noventa por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación representados en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

(c) Cualquier otra modificación a este Contrato o sus anexos requerirá la aprobación previa de los Tenedores que sean titulares del 75% (setenta y cinco por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación representados en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 9.3.5. del presente Contrato respecto de los casos en los que es necesario el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Tenedores.

21.2. Cesión.

El Fiduciario no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivadas del presente Contrato, salvo con la autorización expresa y por escrito del Fideicomitente.

El Fideicomitente podrá ceder en todo o en parte sus derechos u obligaciones conforme a este Contrato en cualquier momento, sujeto a la previa autorización expresa y por escrito del Comité Técnico mediante el voto favorable de la mayoría de sus miembros que no sean designados por el Fideicomitente; en el entendido que deberá dar aviso previo al Fiduciario y el o los cesionarios del Fideicomitente deberán entregar al Fiduciario la documentación que sea necesaria para cumplir con las disposiciones legales aplicables y las políticas internas de identificación del cliente del Fiduciario

para que sean partes del Fideicomiso 303828. Con relación a lo anterior, el Fideicomitente se obliga a entregar al Representante Común la documentación solicitada para dar cumplimiento a las políticas internas de identificación del cliente correspondiente a la sociedad a la cual le ceda los derechos derivados del presente Contrato.

22. Vigencia

El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

En la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o en caso de terminación anticipada de los mismos en términos del presente Contrato, el Fiduciario distribuirá los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico y siguiendo el procedimiento establecido en la Cláusula 18.2 del presente Contrato, otorgando al Fideicomitente el finiquito más amplio que en derecho corresponda.

24. Misceláneos

24.1 Obligaciones y Responsabilidades Fiscales.

Las Partes convienen en que cada una de ellas será individualmente responsable del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales. Asimismo, las Partes convienen en que las acciones y declaraciones fiscales requeridas, así como el entero de impuestos, contribuciones y demás obligaciones fiscales que sean causadas, impuestas o determinadas y resulten pagaderas por virtud del presente Contrato o respecto del Patrimonio del Fideicomiso, serán responsabilidad de la Parte a quién corresponda, en los términos de las leyes aplicables y del presente Contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, ninguna de las Partes será considerada como obligada solidaria respecto de la otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal.

- a) Fideicomiso No Empresarial. El Fideicomiso 303828 es un fideicomiso irrevocable emisor de Certificados Bursátiles que no llevará a cabo actividad empresarial alguna. En tal virtud, no es ni pretende en el futuro ser o transformarse en un fideicomiso empresarial. Si por cualquier razón, el Fiduciario fuera notificado por cualquier autoridad en materia fiscal acerca de cualquier interpretación en el sentido de que los actos llevados a cabo por el Fiduciario, bajo el Fideicomiso 303828, fueran considerados como constitutivos de actividades empresariales y consecuentemente el Fiduciario tuviera que enterar o retener y pagar cualesquiera impuestos conforme al Fideicomiso 303828 o cualesquier acto relacionado con el mismo, el Administrador solicitará al Fiduciario la contratación de un despacho de Contadores Fiscales, para que éste realice la inscripción del fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales; calcule y pague los impuestos o contribuciones; prepare y presente las declaraciones de impuestos correspondientes. Cualesquiera gastos incurridos por el Fideicomitente o el Fideicomiso 303828 en relación con el cálculo y entero de impuestos, cumplimiento de las obligaciones fiscales, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo a la Reserva para Gastos, previa instrucción del Comité Técnico al Fiduciario en este sentido.

Resumen Contrato de Administración

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE

INMOBILIARIA CKD, S.A.P.I. DE C.V.

COMO EL CLIENTE

**GRUPO INMOBILIARIO MEXIGS 3, S. DE R.L. DE C.V.
COMO ADMINISTRADOR**

Y

**HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA
COMO FIDUCIARIO**

**CON LA COMPARECENCIA Y ACUERDO DE
LOS SEÑORES ANTONIO RUIZ GALINDO TERRAZAS, WINSTON LACHLAN ELTING LAABS, FRANCISCO JAVIER RUIZ
GALINDO TERRAZAS Y RODRIGO ARRIETA BAQUÉ
COMO EL EQUIPO EJECUTIVO DEL ADMINISTRADOR**

5 DE OCTUBRE DE 2011

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN (EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN:

1. INMOBILIARIA CKD, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ALFONSO MANUEL GUERRERO ÁLVAREZ (EL “CLIENTE”);

2. GRUPO INMOBILIARIO MEXIGS 3, S. DE R.L. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ALFONSO MANUEL GUERRERO ÁLVAREZ (EL “ADMINISTRADOR”); Y

3. HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NO. F/303828, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO SAMANTHA BARQUERA BETANCOURT (EN LO SUCESIVO EL “FIDUCIARIO”).

CON LA COMPARECENCIA Y ACUERDO DE:

**4. LOS SEÑORES ANTONIO RUIZ GALINDO TERRAZAS, WINSTON LACHLAN ELTING LAABS, FRANCISCO JAVIER RUIZ GALINDO TERRAZAS Y RODRIGO ARRIETA BAQUÉ, POR SU PROPIO DERECHO (EN FORMA CONJUNTA, EL “EQUIPO EJECUTIVO DEL ADMINISTRADOR”).
DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES:**

ANTECEDENTE Y CLÁUSULAS

ANTECEDENTE

Con fecha 29 de septiembre de 2011, el Administrador, como fideicomitente y administrador, y el Fiduciario, como

fiduciario, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles No. F/303828 (en lo sucesivo, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso 303828”).

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

CLÁUSULA 1.1. DEFINICIONES.

Para efectos del presente Contrato, incluyendo sus anexos, los términos con mayúscula inicial que a continuación se señalan tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y plural, en el entendido que cualquier término con mayúscula inicial que no se encuentre definido en el presente Contrato tendrá el significado que se le atribuye al mismo en el Contrato de Fideicomiso:

“Administrador” significa Grupo Inmobiliario Mexigs 3, S. de R.L. de C.V.

“Cliente” o “Sociedad Controladora” significa Inmobiliaria CKD, S.A.P.I. de C.V.

“Comité Técnico” significa el comité técnico constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Inversiones” significa el comité de inversiones constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Comisión Anual del Administrador” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.1 del presente Contrato.

“Contrato” significa el presente contrato de administración y sus anexos, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo con lo previsto en el mismo.

“Contrato de Co-inversión” significa el contrato de co-inversión celebrado en esta misma fecha entre el Fiduciario, el Fideicomiso 304441 y el Administrador, en el cual se establecen los términos bajo los cuales el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 realizarán co-inversiones en las Sociedades de Proyecto y/o en los Fideicomisos de Proyecto.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso 303828” significa el contrato de fideicomiso que se describe en el Antecedente de este Contrato.

“Criterios de Inversión” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

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

“Día Hábil” significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Equipo Ejecutivo del Administrador” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Evento de Sustitución” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

“Extensión del Periodo de Inversión” tendrá el significado atribuido a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso 304441” significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número F/304441 de fecha 29 de septiembre de 2011, celebrado entre IGS, en su carácter de fideicomitente y administrador, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común, el cual co-invertirá con el Fideicomiso 303828 en las Sociedades de Proyecto y/o los Fideicomiso de Proyecto conforme a lo establecido en el Fideicomiso 303828 y en el Contrato de Co-inversión.

“Fideicomisos de Proyecto” tendrá el significado atribuido a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Contrato.

“Fondos Actuales” significa el fondo denominado *Mexico Real Estate Investments L.P.* y el fondo denominado *FICA Logistics*, ambos administrados actualmente por el Administrador.

“Inversiones” significa las inversiones que sean realizadas para la ejecución de los Proyectos en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total de la Emisión” significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“NIF” significa las Normas de Información Financiera (anteriormente conocidas como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México).

“Niveles de Autorización de Proyectos” tendrá el significado atribuido a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa, los bienes y derechos, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, que han sido o sean aportados, cedidos o de cualquier otra forma transmitidos o adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso 303828.

“Periodo de Inversión” tendrá el significado atribuido a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

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

“Proyectos” significa los proyectos a los que se destinará el Patrimonio del Fideicomiso, 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.

“Proyecto en Pérdida” significa aquel Proyecto que de conformidad con las NIF haya sido registrado como pérdida en los estados financieros del Fideicomiso 303828 o sea declarado como tal por el Comité Técnico (mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente).

“Sociedades de Proyecto” tendrá el significado atribuido a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

CAPÍTULO II

CLÁUSULA 2.1. NOMBRAMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL ADMINISTRADOR. El Cliente nombra al Administrador para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en el presente Contrato en la forma aquí establecida, y el Administrador en este acto acepta su nombramiento.

CLÁUSULA 2.2. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR. (a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto 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.

CLÁUSULA 2.3. SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR. El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

A. Proceso de Búsqueda:

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

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

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

B. Proceso de Aprobación:

B.1. 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.

B.2 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;

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

B.3 El Administrador deberá comenzar la planeación y análisis técnico definitivo del Proyecto correspondiente, el cual incluirá:

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

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

B.4 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.

B.5 El Administrador estará a cargo de supervisar la fuerza de ventas de cada uno de los Proyectos.

C. Administración y Control de las Inversiones:

C.1. 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.

C.2. 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.

C.3. El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto hayan sido satisfechas en términos de los Niveles de Autorización de Proyectos.

A fin de que pueda llevarse a cabo la entrega de los recursos correspondientes a las Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, lo notificará por escrito a la Sociedad Controladora y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso.

C.4. 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.

C.5. 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.

C.6. Si durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones del Fideicomiso y por alguna razón éstas no se destinarán a Inversiones a través de una o más Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto, entonces la Sociedad Controladora estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones del Fideicomiso para la realización de Inversiones que se le presenten posteriormente.

C.7. Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones del Fideicomiso fueron efectivamente aportadas a una o más Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate no se llevaran a cabo, entonces las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto estarán obligados a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora y, en su caso, a los Fondos Globales de Bienes Raíces y a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que no se hayan destinado a tal fin. En dicho caso, la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

D. Contabilidad y Reportes del Fideicomiso:

D.1. 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.

D.2. 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.

D.3. 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.

D.4. 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.

D.5. Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico, una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de gastos de operación del Fideicomiso 303828 para el ejercicio correspondiente.

D.6. 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.

E. Servicios Adicionales:

E.1. El Administrador encomendará, a quien estime conveniente, la verificación, supervisión y, en su caso, intervención en sitio de las obras relacionadas con las Inversiones.

E.2. El Administrador encomendará, a quien estime conveniente, la realización de avalúos u opiniones de valor respecto de potenciales Proyectos.

CLÁUSULA 2.4. OBLIGACIONES RESPECTO DEL COMITÉ TÉCNICO, DEL COMITÉ DE INVERSIONES Y DE LAS ACCIONES SOCIEDAD CONTROLADORA. (a) Corresponderá al Administrador la designación de miembros del Comité Técnico y del Comité de Inversiones, de conformidad con los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, corresponderá al Administrador notificar al Fiduciario en caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador dejare de serlo por cualquier causa. (b) El Administrador deberá proporcionar al Comité Técnico y al Comité de Inversiones toda aquella información y reportes que le sean solicitados. El Administrador tendrá las funciones de secretaría del Comité Técnico y del Comité de Inversiones, por lo que estará encargado de preparar el acta respecto de las resoluciones adoptadas en todas las sesiones del Comité Técnico y del Comité de Inversiones, a las cuales deberá adjuntarse la convocatoria respectiva y todos los materiales distribuidos en relación con el orden del día respectivo. (c) El Administrador comparecerá a las asambleas de accionistas de la Sociedad Controladora en representación del Fiduciario y votará las Acciones Sociedad Controladora propiedad del Fiduciario, en términos de las cartas poder e instrucciones entregadas por el Fiduciario al Administrador para dichos efectos.

CLÁUSULA 2.8. NOMBRAMIENTO DE APODERADOS. En caso de estimarlo necesario, el Administrador podrá acordar con las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto para que éstos otorguen poderes especiales para la realización de actos jurídicos específicos. El Administrador deberá aprobar previamente el tipo y alcance de los poderes y los apoderados a quienes se otorgarán dichos poderes especiales para formalizar, en nombre de las Sociedades de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, los actos jurídicos específicos que se acuerden.

CLÁUSULA 2.9. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. Durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato.

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

En caso de que el Administrador establezca un nuevo vehículo de inversión nacional cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso 303828, el Administrador deberá invitar a los Tenedores a participar en el nuevo vehículo al menos en el mismo porcentaje en el que participan en el Fideicomiso 304441 y el Fideicomiso 303828 considerados en su conjunto, mediante el envío de un aviso que contenga los términos relevantes de dicho nuevo

vehículo. Dicho aviso deberá ser entregado a cada uno de los Tenedores con al menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que comience a administrarse el nuevo vehículo o la fecha de inversión en el mismo.

CLÁUSULA 2.10. DEBER DE COOPERACIÓN. El Cliente y el Fiduciario reconocen que su colaboración es necesaria para el correcto cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones conforme a este Contrato, por lo que se obligan a facilitarle todos los medios necesarios a su alcance para tal fin.

CAPÍTULO III

CLÁUSULA 3.1. COMISIÓN ANUAL DEL ADMINISTRADOR. 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 (la “Comisión Anual del Administrador”).

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

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

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

CLÁUSULA 3.3. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. (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.

CLÁUSULA 3.4. SUBSISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR. El Administrador conviene en que su obligación de indemnizar establecida en la Cláusula 3.3 anterior subsistirá aún en caso de la terminación del presente Contrato, pero sólo respecto de sus acciones u omisiones durante la vigencia del presente Contrato. El Administrador en ningún caso será responsable por eventos que ocurran después de la fecha efectiva de su renuncia o remoción.

CLÁUSULA 3.5. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL CLIENTE. (a) Si por causas imputables al Fiduciario o al Cliente no se realiza la entrega de los recursos a las Sociedades de Proyecto o a los Fideicomisos de Proyecto o se incumplen los contratos que documenten cualquier inversión en Proyectos, las partes reconocen que el Fiduciario, por una parte, o el Cliente y el Administrador por la otra parte, serán los únicos responsables de los daños y perjuicios que se ocasionen.

(b) Ninguna de las partes será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Cliente, el Fiduciario o el Patrimonio del Fideicomiso con motivo del incumplimiento de sus obligaciones, si dicho incumplimiento es resultado directo de un caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de la legislación aplicable.

CLÁUSULA 3.6. FACULTAD DEL FIDUCIARIO. En caso de que el Administrador no cumpla con las obligaciones previstas en el presente Contrato, el Fiduciario estará facultado para exigirle su cumplimiento y, en su caso, la responsabilidad derivada de dicho incumplimiento. La facultad aquí descrita será ejercida por el Fiduciario bajo las instrucciones de los Tenedores o de los Miembros Independientes.

CAPÍTULO IV

CLÁUSULA 4.1 SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR. En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso 303828, siguiéndose el procedimiento de sustitución que se establece en el Contrato de Fideicomiso.

CLÁUSULA 4.2. REMOCIÓN SIN CAUSA. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 70% (setenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

CLÁUSULA 4.3 RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR. (a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador bajo el presente Contrato en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el presente Contrato debido a (A) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (B) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones por parte de autoridad competente mediante resolución inapelable. En cualquiera de dichos casos, el administrador sustituto será nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador la acompañará de una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior.

(b) La renuncia del Administrador conforme a esta Cláusula deberá ser notificada al Cliente, al Fiduciario y al Comité Técnico.

CONTRATO DE CO-INVERSIÓN

CONTRATO DE COINVERSIÓN (EL “CONTRATO”) DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 QUE CELEBRAN HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE 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 CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NO. F/304441 (EL “FIDUCIARIO 304441”), Y GRUPO INMOBILIARIO MEXIGS 3, S. DE R.L. DE C.V., ACTUANDO COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”), CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES

I. El día 29 de septiembre de 2011, el Administrador, como fideicomitente y administrador, el Fiduciario 303828, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como representante común, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (el “Fideicomiso 303828”), con el fin de instrumentar un esquema para que, entre otras cosas, el fiduciario emita certificados bursátiles a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la BMV (según este término se define más adelante), para financiar la realización de inversiones en proyectos inmobiliarios. Una copia del Fideicomiso 303828 se adjunta al presente Contrato como Anexo “A”.

II. En la misma fecha, las mismas partes, incluyendo a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario 304441, celebraron un segundo Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/304441 (el “Fideicomiso 304441” y de manera conjunta con el Fideicomiso 303828, los “Fideicomisos”, o el “Fideicomiso” de manera individual), con el fin igualmente de instrumentar un esquema para entre otras cosas emitir certificados bursátiles a ser colocados entre el gran público inversionista, para financiar la realización de inversiones en proyectos inmobiliarios. Una copia del Fideicomiso 304441 se adjunta al presente Contrato como Anexo “B”.

III. Conforme a los términos de los Fideicomisos, el Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441, a través de una sociedad controladora creada para tales efectos, deberán realizar inversiones de manera conjunta en las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto, por lo que las partes han decidido celebrar el presente Contrato a fin de regular la forma en que se realizarán dichas coinversiones.

DECLARACIONES

Las partes conjuntamente declaran, respecto de sí mismas, que:

- I. Constitución. Son sociedades mercantiles debidamente constituidas y existentes conforme a las leyes de México.
- II. Facultades. La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo están permitidas por sus estatutos sociales y no contravienen dichos estatutos sociales, ni ley o disposición contractual alguna que los obligue o afecte.
- III. Autorizaciones Internas. Se han otorgado todas las autorizaciones internas necesarias para la celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo; este Contrato constituye una obligación válida y exigible en sus términos frente al Fiduciario 303828, el Fiduciario 304441 y el Administrador; en el entendido que dicha exigibilidad podría verse afectada, en caso de concurso mercantil o quiebra del Fiduciario 303828, el Fiduciario 304441 o del Administrador, por virtud de lo señalado en la Ley de Concursos Mercantiles.
- IV. Autorizaciones de Terceros. No requieren de autorización o aprobación por parte de autoridad alguna para la celebración de este Contrato o para el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato.
- V. Intención. Es su intención celebrar el presente Contrato para establecer los términos y condiciones que regirán la inversión conjunta que realizarán el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441 en las Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto.
- VI. Facultades de sus Representantes. Sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente, no les han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

Con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos.

Aquellos términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Contrato y que no se definen de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Fideicomiso 303828 y del Fideicomiso 304441, respectivamente.

SEGUNDA. Objeto.

- i. 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.

- ii. 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 punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto.

En caso de que los Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), sujeto a lo dispuesto más adelante, el Fideicomiso 303828 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 304441 y el Fideicomiso 303828 decidan realizar aportaciones por debajo del mencionado 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento), la otra parte podrá realizar las aportaciones de capital por un porcentaje mayor al 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) que le corresponda.

Para que cualquiera de los Fideicomisos realice aportaciones que excedan del 47.5% (cuarenta y siete punto cinco por ciento) de (a) la Inversión Total en el Proyecto; y (b) los Gastos de Inversión correspondientes a dicho Proyecto, 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.

TERCERA. Obligaciones del Fiduciario 303828 y del Fiduciario 304441.

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.

- (a) 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(b) 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.

(c) 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.

(d) El Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 no podrán preñar o de otra forma gravar sus derechos con respecto a un Proyecto si ese gravamen pudiere afectar de cualquier manera la participación del 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.

(e) 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.

CUARTA. Obligaciones del Administrador.

(f) El Administrador estructurará las Inversiones en los Proyectos y las Desinversiones correspondientes de manera que sean fiscalmente eficientes para el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441.

(g) El Administrador, al 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.

(h) El Administrador deberá 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.

(i) El Administrador deberá 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.

QUINTA. Gastos de Inversión.

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

SEXTA. Participación en la Administración de las Sociedades de Proyecto o Fideicomisos de Proyecto.

El Fiduciario 303828 y el Fiduciario 304441 deberán ejercer sus derechos en la Sociedad Controladora, y en las Sociedades de Proyecto y en los Fideicomisos de Proyecto (a través de la Sociedad Controladora), en el mismo sentido y de manera coordinada, salvo cuando actúen por instrucción de sus respectivas Asambleas de Tenedores y Comités Técnicos (cuando actúen mediante el voto de la mayoría de sus miembros que no incluyan los designados por el Fideicomitente) conforme a lo previsto en sus respectivos Fideicomisos, en cuyo caso, deberán procurar que así sea.

SÉPTIMA. Procedimientos Legales.

(a) En caso 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.

(b) 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.

(c) En caso 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:

(i) contratar abogados de manera conjunta y defenderse en dichos procedimientos conjuntamente;

(ii) 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

(iii) 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.

(d) 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.

OCTAVA. Vigencia y Terminación.

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.

* * * * *

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

La etapa de inversión del Fideicomiso 303828 se llevó a cabo de acuerdo con los planes establecidos desde el inicio de su operación, dicha etapa finalizó durante el año 2015. El siguiente cuadro muestra el monto de las inversiones anuales realizadas desde la fecha de su constitución.

Años	Total Inversión	% del Monto Total Invertido	% del Monto Total Invertido Acumulado
2011	\$ 32,653,786	7.8854%	
2012	149,158,010	36.0193%	43.9047%
2013	47,228,839	11.4050%	55.3097%
2014	104,014,977	25.1180%	80.4277%
2015	87,423,980	21.1115%	101.5392%
Total Invertido	\$ 420,479,592		

El Fideicomiso 303828, actualmente se encuentra en su etapa de desinversión, por lo que ha recibido recursos de los diversos proyectos, los cuales han sido distribuidos a los Tenedores de los Certificados tal como se muestra en el siguiente detalle:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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
08-sep-21	204,011,500	204,011,500		59,280,500	144,731,000
05-nov-21	11,796,500	11,796,500		2,864,400	8,932,100
27-dic-21	26,483,043	26,483,043		6,749,953	19,733,090
31-ene-22	7,538,770	7,538,770		2,371,242	5,167,528
05-abr-22	2,950,903	2,950,903		2,950,903	
30-jun-22	344,864,054	344,864,054		137,272,281	207,591,773
04-ago-22	597,799		597,799	588,997	8,802
08-nov-22	44,339,271	44,339,271		16,162,161	28,177,110
Totales	\$1,786,441,103	\$1,597,578,238	\$188,862,865	\$679,030,021	\$1,107,411,082

Valuación:



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2022

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/303828 (Clave de pizarra IGSK 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 (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 de la valuación

- El 4 de octubre de 2011, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/303828 por un monto de MXN 513 mm
 - El objetivo del CKD es co-invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por IGS en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 66.526216
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 66.526216

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

414 Capital

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

Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
- 414 Capital cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/303828 desde el año 2011.
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación (“IVSC”).
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación Financial Modeling & Valuation Analyst (“FMVA”) otorgada por el Corporate Finance Institute (“CFI”). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma.
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador.
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS”), y los International Private Equity and Venture Capital (“IPEV”) Valuation Guidelines. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Los gastos correspondientes a la Comisión Anual de Administración realizados durante los últimos 5 años se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Enero	\$ 228,072	\$ 656,203	\$ 759,468	\$ 764,413	\$ 788,696
Febrero	228,072	656,203	761,195	763,156	790,388
Marzo	228,072	656,203	761,195	762,743	789,318
Abril	152,048	656,203	761,195	762,743	781,920
Mayo	152,048	656,203	761,195	764,311	784,539
Junio	152,048	656,203	761,195	764,607	784,084
Julio	152,048	656,203	761,195	765,644	780,902
Agosto	152,048	651,818	761,195	764,992	778,969
Septiembre	152,048	607,102	761,195	763,766	780,470
Octubre	152,048	278,176	721,823	757,975	778,345

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Noviembre	152,048	278,176	721,823	761,280	779,842
Diciembre	152,048	274,822	721,823	761,318	777,293
Total	\$ 2,052,648	\$ 6,683,515	\$ 9,014,497	\$ 9,156,948	\$ 9,394,766

La disminución de 2022 y 2021 se debió a la extensión de la vigencia del Fideicomiso 303828, la comisión anual en ese periodo será del 1% sobre los montos efectivamente invertidos en los proyectos menos las desinversiones realizadas, o el presupuesto operativo presentado por el Administrador a los Tenedores.

Información relevante del periodo

Durante el periodo reportado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, los eventos relevantes que fueron publicados a través de EMISNET y que se encuentran disponibles en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), se resumen a continuación:

i) Eventos relevantes de la emisora:

Fecha: 26/01/2022

Asunto: Venta de Apodaca II

Hacemos del conocimiento del público inversionista que el 9 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la venta de la nave Apodaca II de la Plataforma Industrial.

Fecha: 08/03/2022

Asunto: Venta Portafolio Matamoros

Hacemos del conocimiento del público inversionista que el 2 de marzo de 2022 se llevó a cabo la venta del portafolio Matamoros, conformado por naves del Proyecto Birdie de la Plataforma Industrial.

Fecha: 25/04/2022

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la Entrega de Información

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 45 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES (LA "CIRCULAR UNICA DE EMISORAS"), HACEMOS DE SU CONOCIMIENTO QUE EL FIDUCIARIO EMISOR DIFERIRÁ LA PRESENTACIÓN DEL FORMATO XBRL CORRESPONDIENTE A LA INFORMACIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022 EN VIRTUD DE NO CONTAR A LA FECHA CON LA TOTALIDAD DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA PRESENTAR DICHA INFORMACIÓN. LA INFORMACIÓN ANTES REFERIDA SERÁ PRESENTADA Y PUBLICADA A TRAVÉS DE EMISNET Y STIV-2

A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS VEINTE DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL 02 DE MAYO DE 2022.

Fecha: 25/04/2022

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la Entrega de Información

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 45 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES (LA "CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS"), HACEMOS DE SU CONOCIMIENTO QUE EL FIDUCIARIO EMISOR DIFERIRÁ LA PRESENTACIÓN DEL FORMATO XBRL CORRESPONDIENTE A LA INFORMACIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022 EN VIRTUD DE NO CONTAR A LA FECHA CON LA TOTALIDAD DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA PRESENTAR DICHA INFORMACIÓN, EN ESPECÍFICO POR RETRASO EN LOS PROCESOS DE LA VALUACIÓN INDEPENDIENTE. LA INFORMACIÓN ANTES REFERIDA SERÁ PRESENTADA Y PUBLICADA A TRAVÉS DE EMISNET Y STIV-2 A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS VEINTE DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL 02 DE MAYO DE 2022.

Fecha: 28/04/2022

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la Entrega de Información

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/303828 mediante el cual se realizó la emisión de Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra IGSK 11-2, con fundamento en el Artículo 45 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según las mismas han sido modificadas), la "Circular Única de Emisoras"; informa a la CNBV, a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al público inversionista, que diferirá la presentación del formato XBRL correspondiente a la información del Reporte Anual 2021 en virtud de que se está realizando la integración de la información proporcionada por cada una de las partes derivado de un retraso en la recepción del dictamen, lo cual ha impedido contar con las firmas y autorizaciones correspondientes, solicitadas por la propia regulación para estar en posibilidades de presentar el reporte al cierre del 31 de diciembre 2021. En términos del segundo párrafo del Artículo 45 de la Circular Única de Emisoras se les informa que la información antes referida será presentada y publicada a través de EMISNET y STIV-2 a más tardar dentro de los veinte días hábiles contados a partir del 29 de abril de 2021.

Fecha: 17/06/2022

Asunto: Venta Portafolio Birdie.

Hacemos del conocimiento del público inversionista que el 16 de junio de 2022 se llevó a cabo la venta del remanente del Portafolio Birdie de la Plataforma Industrial.

Fecha: 27/07/2022

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la Entrega de Información

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 45 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES (LA "CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS"), HACEMOS DE SU CONOCIMIENTO QUE EL FIDUCIARIO EMISOR DIFERIRÁ LA PRESENTACIÓN DEL FORMATO XBRL CORRESPONDIENTE A LA INFORMACIÓN DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022 EN VIRTUD DE NO CONTAR A LA FECHA CON LA TOTALIDAD DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA PRESENTAR DICHA INFORMACIÓN, EN ESPECÍFICO POR RETRASO EN LOS PROCESOS Y OBTENCIÓN DEL INFORME DE LA VALUACIÓN INDEPENDIENTE. LA INFORMACIÓN ANTES REFERIDA SERÁ PRESENTADA Y PUBLICADA A TRAVÉS DE EMISNET Y STIV-2 A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS VEINTE DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL 28 DE JULIO DE 2022

Fecha: 09/12/2022

Asunto: DESIGNACIÓN DIRECTORA DE SUSTENTABILIDAD Y FINANZAS F/303828 IGSK 11-2

HACEMOS DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE EL 1ERO DE SEPTIEMBRE DE 2022 SE DESIGNÓ A IRINA BENAVIDES GONZÁLEZ COMO DIRECTORA DE SUSTENTABILIDAD Y FINANZAS DE GRUPO MEXIGS3 S DE RL DE CV.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores

No se celebraron asambleas generales de tenedores.

Audidores externos de la estructura de la operación

Los estados financieros que se presentan en este reporte anual, así como los del ejercicio 2021 y 2020 fueron auditados por el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, no se realizó cambio de auditores.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Entidades de Inversión se lleva a cabo mediante la aportación de capital y el otorgamiento de crédito a la Sociedad Controladora.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2010, dicho crédito, se muestra en el estado de posición financiera como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar a Inmobiliaria CKD, S.AP.I. de C.V.	-	\$ 45,497,430	\$110,378,901

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Denominación social: Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (IGS MÉXICO)

Fecha, lugar de constitución y duración del Fideicomitente: El Fideicomitente se constituyó mediante escritura pública número 12,253 de fecha 26 de abril de 2010, otorgada ante la fe de la licenciada Patricia Irma Figueroa Barkow, titular de la notaría pública número 41 del Estado de México, con una duración de noventa y nueve años.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas.

Av. Santa Fe 505 Piso 3 Oficina 301
Colonia Cruz Manca
Delegación Cuajimalpa de Morelos.
Ciudad de México C.P. 05349
Teléfono: +(52 55) 3098-9000

Evolución del Fideicomitente. El Fideicomitente es una sociedad afiliada de IGS México, por tal motivo se describe a continuación un resumen de las características principales de operación de IGS México.

IGS MÉXICO

Fundada en 1997, (IGS México) es una empresa desarrolladora y administradora de fondos de capital, la cual ha administrado activos por más de 20 años y es una desarrolladora de proyectos inmobiliarios y administradora de fondos país que origina, invierte, administra y desinvierte activos en el sector inmobiliario para inversionistas de su propio fondo así como para fondos institucionales extranjeros como es el caso de Prudential Real Estate Investors ("Prudential") y Morgan Rio Capital Management LLC ambos de los Estados Unidos de Norte América, IGS cuenta con varias ventajas competitivas incluyendo: 1) una vasta experiencia en el manejo de fondos institucionales; 2) una estructura organizacional probada ; 3) un amplio reconocimiento en el mercado como un desarrollador y administrador confiable y profesional y 4) un amplio acceso a relaciones con autoridades, clientes y sectores que utilizan los activos inmobiliarias descritos en este Prospecto.

Experiencia en Inversiones Inmobiliarias en México

Desde su fundación IGS México ha levantado un fondo, *Mexico Real Estate Investments L.P.* (MREI) por la cantidad de \$63,500,000 USD.

En su primer fondo, IGS México realizó una venta anticipada de su portafolio industrial a finales de 2006 a Prudential Real Estate Investors, otorgando a sus inversionistas un dividendo equivalente a una TIR del 20.2% neto en dólares, logrando la reinversión del capital del 100% de sus inversionistas y ampliando el plazo de inversión hasta junio de 2010.

Esta desinversión vino acompañada de un contrato de co-inversión entre Prudential, MREI e IGS para el sector industrial, siendo IGS la empresa encargada de la originación, construcción en su caso, administración de los activos, contabilidad y desinversión de los proyectos en donde se invirtiera.

En 2007, se amplía el contrato de co-inversión entre las tres empresas a centros comerciales anclados por empresas de autoservicio en toda la República Mexicana, tomando IGS las mismas funciones y responsabilidades que en el contrato de co-inversión Industrial.

Además, se constituye otra plataforma para la inversión en desarrollo de tierra que consiste en la adquisición de grandes extensiones de terreno para dotarlos de infraestructura primaria y vender macro lotes a desarrolladores de vivienda, industriales o de servicios contando hasta la fecha con más de 1,000 hectáreas de terrenos.

En 2007 se inician negociaciones con dos fondos institucionales de los Estados Unidos de Norte América, OCH-ZIFF Capital Management y Morgan Rio Capital Management, para llevar a cabo inversiones en un banco de tierra para vivienda de interés social y económica en toda la República Mexicana, misma que culmina en la co-inversión con Morgan Rio Capital Management a finales de ese mismo año invirtiendo en más de siete proyectos en 2008 y 2009 por más de \$250,000,000.00 M.N. y que espera cerrar con OCH-ZIFF en 2010.

IGS emite en la Bolsa Mexicana de Valores, CKD's por un monto de \$1,088 millones de pesos, que junto con los Inversionistas globales cuenta con recursos por \$2,200 millones de pesos para invertir en los sectores inmobiliarios que ha definido

Actividad Principal:

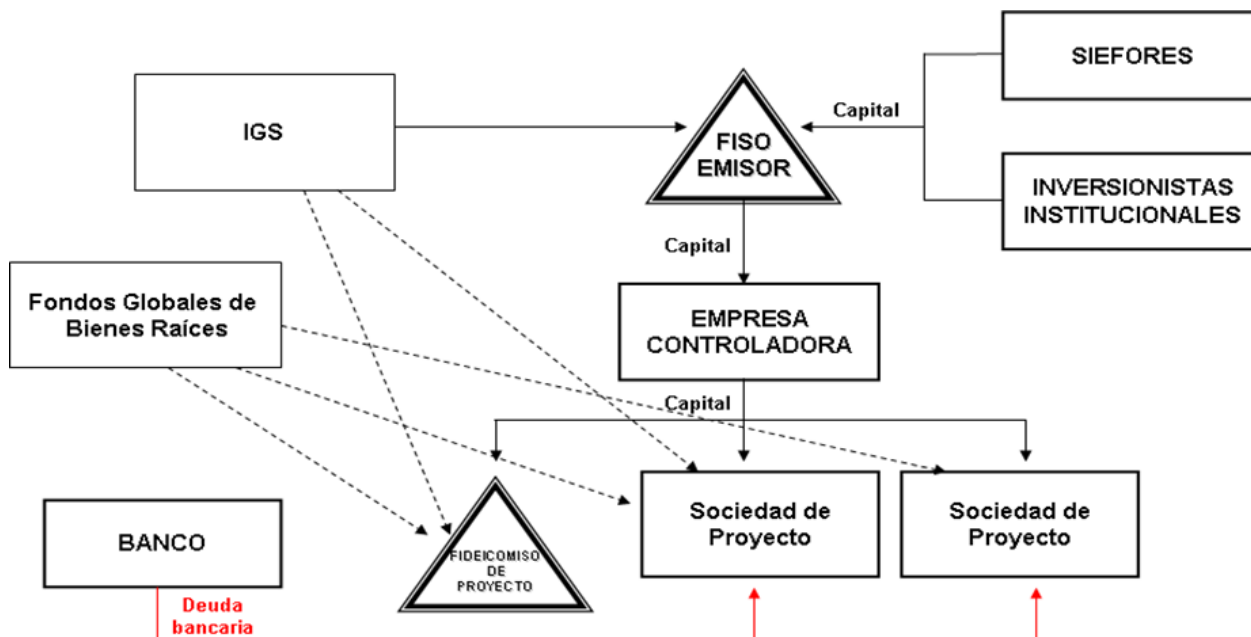
IGS México ofrece un rendimiento neto, después de honorarios, premios e impuestos, nos da la libertad de diseñar estructuras aprovechando todas las ventajas que los inversionistas pudieran tener.

IGS como administrador, ofrece 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Canales de distribución:

Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., desarrolla todas sus actividades en sus oficinas ubicadas en:

Av. Santa Fe 505 Piso 3 Oficina 301
 Colonia Cruz Manca
 Delegación Cuajimalpa de Morelos.
 Ciudad de México C.P. 05349
 Teléfono: +(52 55) 3098-9000
 En un horario de 8:00 am a 5:00 pm.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

No aplica

Principales clientes:

Algunos de los principales clientes de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., son:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 1) MRio Private Inv (Lux) SaRL
- 2) MR Sequential (Lux) SaRL
- 3) Fundación Inmobiliaria S.A. de C.V.
- 4) Arzentia S.A. de C.V.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable. La Fideicomitente es una persona moral que realiza actividades empresariales, por lo que se considera contribuyente del ISR e Impuesto al Valor Agregado (IVA), de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Para efectos del impuesto sobre la renta, está obligada a determinar un resultado fiscal considerando la totalidad de sus ingresos obtenidos durante el ejercicio fiscal 2020, independientemente de la fuente de riqueza de donde provengan, pudiendo disminuir los gastos que estén directamente relacionados con la obtención de los ingresos, por el mismo periodo, el impuesto sobre la renta resultará de aplicar la tasa corporativa del 30% al resultado fiscal obtenido. Por lo que respecta al impuesto al valor agregado, la Fideicomitente está obligada a realizar el entero mensual del impuesto que traslade por la enajenación de bienes, prestación de servicios, uso o goce temporal o importación de bienes, siempre y cuando lo hubiera cobrado efectivamente, al impuesto determinado podrá disminuir el impuesto al valor agregado que le hubieran trasladado por la adquisición de bienes, prestación de servicios, uso o goce temporal o importación de bienes o servicios, que estén vinculados con la obtención de sus ingresos, el impuesto de referencia corresponderá a la tasa del 16%.

Hasta la fecha, la Fideicomitente, ha cumplido con todas sus obligaciones fiscales vigentes, de entero y como responsable solidario en materia de retención, a las que se encuentra sujeta.

Recursos humanos:

La estructura organizacional de IGS México ha sido constituida para atender las necesidades del negocio inmobiliario en una forma integral y eficiente. Es por esto por lo que cada plataforma de inversión cuenta con un director ejecutivo que tiene bajo su cargo las áreas que requiere para la operación e implementación de su negocio cien por ciento enfocados al logro de los objetivos de su área.

Además, IGS México ha diseñado áreas de apoyo a las plataformas para proveerlas de los servicios necesarios para que puedan cumplir con sus responsabilidades y se concentren en la operación directa de las mismas, estas áreas son,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

administración y finanzas que a su vez incluye contabilidad y tesorería, planeación estratégica, construcción, auditoría de proyectos (*Due Diligence*), legal y sistemas.

Finanzas y administración: dirigida por la Lic. Bárbara Ochoa Woodworth, esta área brinda apoyo a las plataformas operativas en las funciones de contabilidad, tesorería, sistemas, recursos humanos, y servicios generales.

Construcción: dirigida por el Ing. Rodrigo Berrospe, cuya responsabilidad es la de brindarle a apoyo a las plataformas operativas en las funciones de ingeniería, implementación de los concursos de construcción y supervisión de las obras que se realicen.

Legal: dirigida por el Lic. Enrique Aguilar Gálvez, cuya responsabilidad es la de brindar apoyo legal a las diferentes plataformas operativas, así como en aquellos casos en que se requiera contratar a abogados externos.

Auditoría (Due Diligence): dirigida por el Lic. Enrique Aguilar Gálvez cuya responsabilidad es llevar a cabo las auditorías de compra de acuerdo con la metodología aprobada por IGS México, identificando y contratando a las empresas externas que fuera necesario para cumplir con su responsabilidad, coordinándose con el área legal.

Equipo Humano con Experiencia

IGS México ha podido reunir un grupo de personas con la más vasta experiencia en el mercado mexicano para la operación y administración de los recursos del Fideicomiso, (los “Directivos”). Los Directivos tienen la responsabilidad de las actividades de inversiones del día a día del fondo.

Los Directivos han desarrollado una amplia experiencia en el sector inmobiliario, cada uno en diferentes especialidades, ellos aportan aptitudes transaccionales, incluyendo conocimientos detallados de los diversos tipos de productos inmobiliarios, experiencia en los mayores mercados nacionales, capacidades de estructuración, técnicas de administración y una red establecida de clientes y de relaciones en el sector financiero y mercantil, con los participantes más importantes en la industria.

Los Directivos traen al equipo una gran diversidad de formaciones, incluyendo la administración de inversiones institucionales, banca de inversión especializada en operaciones inmobiliarias, consultoría en bienes raíces, desarrollo inmobiliario, derecho inmobiliario y corporativo y habilidades técnicas de ingeniería civil y arquitectura.

Desempeño ambiental:

No aplica.

Información de mercado:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 veinte años ha construido relaciones en el sector de bienes raíces y con las autoridades logrando así un gran número de oportunidades de inversión, contando con el apoyo para llevarlas a cabo en forma eficiente y expeditas.

IGS México procura llevar a cabo las negociaciones directamente con los propietarios de tierra, así como las empresas industriales y comerciales que requieren capital para satisfacer sus necesidades inmobiliarias, sin dejar de reconocer la existencia de corredores profesionales que cuentan con carteras importantes de negocio que puede aprovechar para cumplir con sus objetivos.

IGS México busca transformarse en la fuente de capital por excelencia del desarrollador/propietario basándose en el conocimiento de mercados locales, relaciones personales, reputación de empresa profesional, ética y la creatividad en la estructuración de operaciones que cumplen con los requisitos de ambas partes.

Estructura corporativa:

La estructura social de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., está integrada de la siguiente manera:

Socios	Parte Social	Porcentaje
Antonio Ruiz Galindo Terrazas	1	33.34%
Winston Lachlan Elting Laabs	1	33.33%
Javier Ruiz Galindo Terrazas	1	33.33%
Total	3	100.00%

Descripción de los principales activos:

Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., ha invertido como co-inversionista minoritario en todos los activos del Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

En Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles.

A la fecha, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, ni planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

El capital de la sociedad se encuentra representado por tres partes sociales que representa tanto al capital fijo como a la variable. El capital mínimo fijo de la sociedad es de \$3,000 pesos y el variable es ilimitado.

Dividendos:

Las utilidades netas que se obtengan en un determinado ejercicio deberán distribuirse de la siguiente manera:

1. El cinco por ciento de ellas para formar o incrementar el fondo de reserva legal, hasta que llegue a ser, por lo menos, igual al veinte por ciento del capital social.
2. La cantidad restante, en su caso, será distribuida como dividendos entre los Socios.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, no se han efectuado reestructuraciones societarias.

Administradores y tenedores de los certificados:

La administración de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3 está a cargo por un Consejo de Gerentes designados por tiempo indeterminado, el cual está integrado de la manera siguiente:

-PRESIDENTE	Antonio Ruiz Galindo Terrazas
-SECRETARIO	Enrique Aguilar Gálvez
-TESORERO	Winston Lachlan Elting Laabs

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administradores de la empresa [Sinopsis]

No Independientes [Miembro]

Elting Laabs Winston	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2010-07-06	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Plataforma Industrial
Tiempo ocupando el cargo (años)	
19	
Información adicional	

Ruiz Galindo Terrazas Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2010-07-06	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Plataforma de Desarrollo
Tiempo ocupando el cargo (años)	
24	
Información adicional	

Ruiz Galindo Terrazas Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2010-07-06	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	
24	
Información adicional	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Ruiz Galindo Terrazas Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	
24	
Información adicional	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Elting Laabs Winston	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Plataforma Industrial
Tiempo ocupando el cargo (años)	
19	
Información adicional	

Arrieta Baqué Rodrigo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Plataforma Tierra para Vivienda
Tiempo ocupando el cargo (años)	
19	
Información adicional	

Juárez Medina Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Gerente de Contabilidad
Tiempo ocupando el cargo (años)	
14	
Información adicional	

Benavides González Rosa Irina	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Directora de Sustentabilidad y Finanzas
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1	
Información adicional	

Aguilar Cálvez Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Legal y auditoría de compra
Tiempo ocupando el cargo (años)	
14	
Información adicional	

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:

83.33

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:

16.67

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

100

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:

0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., promueve la inclusión y permanencia laboral sin discriminación y en igualdad de condiciones. Al 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de mujeres laborando dentro de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., representó el 50%.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Daniel Eduardo Medina Silverio	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Pensionissste	

Norma Paulett Zúñiga Contreras	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Pensionissste	

Manuel González Moreno	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
RIOMOR 2 S. de R.L. de C.V.	

Jacobó Buzali	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
RIOMOR 2 S. de R.L. de C.V.	

José María Tomás González Lorda	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Independiente	

Manuel de Jesús Somoza Alonso	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Independiente	

Juan Sebastian Musí Amione	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Independiente	

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bernardo González Zavala	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-01	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Independiente	

Aurora Fadile Herrera Cuevas	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Principal Afore, S.A. de C.V.	

Pablo Arizpe Andrade	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Principal Afore, S.A. de C.V.	

Bertha Vilchis Rodríguez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Principal Afore, S.A. de C.V.	

Ana Laura Villanueva Lujan	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Principal Afore, S.A. de C.V.	

Alejandro Aranda Jauregui	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Pensionissste	

Arturo Guerrero García	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Pensionissste	

Amira Yolatl Monroy López	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Pensionissste	

David Eduardo Soto Soto	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Principal Afore, S.A. de C.V.	

No Independientes [Miembro]

Winston Elting Laabs	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Rodrigo Arrieta Baqué	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Javier Ruiz Galindo Terrazas	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Fernando Juárez Medina	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Bárbara Ochoa Woodworth	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Enrique Aguilar Gálvez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Rocío Cristina Acosta Peña	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Jennifer Jacqueline Olvera Flores

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tipo de Subcomité al que pertenece	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Mujer
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Fernando Ruiz Galindo Pastrana	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

José Garibay González	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Antonio Ruiz Galindo Terrazas	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Técnico
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-02-01	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Indefinido	Hombre
Información adicional	
Grupo Inmobiliario Mexigs3, S. de R.L. de C.V.	

Estatutos sociales y otros convenios:

Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V., se constituyó como una sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, con domicilio en la Ciudad de México, mediante escritura pública número 12,253 de fecha 26 de abril de 2010, otorgada ante la fe de la licenciada Lara Patricia Irma Figueroa Barkow, titular de la notaría pública número 41 de la Estado de México, cuyo primer testimonio se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

La sociedad se constituyó con el siguiente objeto social:

- a. Comprar, rentar, edificar, vender y comerciar, así como gravar toda clase de bienes inmuebles en general

- b. Comprar, vender, alquilar, fabricar, exportar e importar, así como comerciar en cualquier otra forma, toda clase de activos, maquinaria, implementos agrícolas o industriales, mercancías y bienes muebles en general, ya sea directamente o como representante, agente o distribuidor
- c. Comprar, administrar y vender activos inmobiliarios o mobiliarios, agrícolas, industriales y comerciales por cuenta de terceros.
- d. Celebrar toda clase de convenios, contratos y actos con cualquier persona física o jurídica, privada o pública, y obtener y conceder toda clase de préstamos y créditos, con o sin garantía real o personal, así como contratos de garantía de obligaciones de terceros, con o sin contraprestación, y construir y participar en fideicomisos de cualquier tipo, como fideicomitente o fideicomisaria.
- e. Expedir, firmar con cualquier carácter, inclusive el de aval y endosar, toda clase de títulos de crédito.
- f. Comprar, adquirir, vender y disponer en cualquier forma de toda clase de acciones o participaciones en oras sociedades y asociaciones, sean civiles o mercantiles.
- g. Adquirir, usar, vender y conceder el uso de toda clase de patentes y marcas y demás derechos de propiedad industrial y de autor de las que sea propietaria la sociedad.
- h. Participar en toda clase de concursos y licitaciones que convoquen entidades de la Administración Pública Federal y de los Estados y Municipios y celebrar contratos de obra pública, de servicios, de suministro, de arrendamiento y de cualquier otra naturaleza con dichos Estados.
- i. En general, llevar a cabo toda clase de actos jurídicos o materiales y las actividades relacionadas con el objeto social

Audidores externos de la fideicomitente:

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.

Durante el año 2022 no se realizó cambio de auditores.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

- a. Los saldos por cobrar a partes relacionadas son:

	2022	2021
Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.	\$ 179,589	\$ 583,357
Industrial Global Solutions Desarrollo de Reserva para Tierra, S. de R. L. de C. V. (1)	15,223,753	13,187,945
Grupo Inmobiliario IGS Turismo, S. de R.L. de C. V. (1)	4,017,794	4,017,794

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Industrial Global Solutions Desarrollo Comercial, S. de R. L. de C. V. (1)	6,316,503	3,133,202
Industrial Global Solution de Mexico S.A. de C.V. (1)	4,161,743	-
Industrial Global Solution Desarrollo de Tierra para Vivienda S. de R. L. de C. V. (1)	<u>2,424,626</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 32,324,008</u>	<u>\$ 20,922,298</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a préstamos otorgados por la Entidad que generan intereses a una tasa TIIE más 5 puntos porcentuales mensuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

- b. Los saldos por pagar a partes relacionadas son:

	2022	2021
Corto plazo:		
Industrial Global Solutions Desarrollo de Tierra para Vivienda, S. de R. L. de C. V. (1)	\$ 176,375	\$ 264,561

- (1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a la prestación de servicios de administración.

- c. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2022	2021
Grupo A:		
Ingresos por prestación de servicios	\$ 3,561,438	\$ 13,287,493
Ingreso por intereses	1,926,288	829,179
Grupo B:		
Gastos por comisiones de administración	\$ 3,638,690	\$ 8,855,500

Grupo A se integra por:

- a) Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.
- b) Industrial Global Solutions Desarrollo Comercial, S. de R. L. de C. V.
- c) Industrial Global Solutions Desarrollo de Reserva de Tierra, S. de R. L. de C. V.
- d) Grupo Inmobiliario IGS Turismo, S. de R. L. de C. V.

Grupo B se integra por:

- a) Industrial Global Solutions Desarrollo de Industrias, S. de R. L. de C. V.

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b) Industrial Global Solutions Desarrollo de Tierra para Vivienda, S. de R. L. de C. V.
- c) Industrial Global Solutions Desarrollo de Industrias, S. de R. L. de C. V. e Industrial Global Solutions Desarrollo de Tierra para Vivienda, S. de R. L. de C. V. prestan servicios de administración y supervisión de los proyectos industriales y de vivienda de Grupo Inmobiliario MEXIGS3, S. de R.L. de C.V., recibirán como contraprestación una comisión anual del 2% de Grupo Inmobiliario MEXIGS3 S. de R. L. de C. V., sobre el monto total invertido en dichos proyectos menos las desinversiones realizadas.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera relevante del ejercicio 2022 del Fideicomiso 303828, es como sigue:

Total del Activo	\$ 342,421,810
Total del Pasivo	1,142,324
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	341,279,486
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios en el año	19,537,914

Balance y resultados del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En Pesos)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,311,661	\$ 945,815	\$ 814,201
Otras cuentas por cobrar		<u>-</u>	<u>1,079,992</u>	<u>-</u>
Activo a largo plazo:				
Cuentas por cobrar a Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.	6	-	45,497,430	110,378,901
Inversión en entidades de inversión a valor razonable con cambios en resultados	6	<u>341,110,149</u>	<u>482,034,457</u>	<u>579,490,627</u>
Total de activo a largo plazo		<u>341,110,149</u>	<u>527,531,887</u>	<u>689,869,528</u>
Total de activo		<u>\$ 342,421,810</u>	<u>\$ 529,557,694</u>	<u>\$ 690,683,729</u>
Pasivo				
Otros impuestos por pagar		\$ -	\$ 1,079,992	\$ -
Cuentas por pagar por comisiones de administración	7	-	46,614,116	104,789,342
Distribuciones por pagar		<u>1,142,324</u>	<u>776,430</u>	<u>644,852</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 341,279,486</u>	<u>\$ 481,087,156</u>	<u>\$ 585,249,535</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En Pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos:				
Ingresos por intereses		\$ 1,827,124	\$ 4,145,022	\$ 6,220,552
Ganancia no realizada en entidades de inversión	6	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>795,209</u>
		1,827,124	4,145,022	7,015,761
Egresos:				
Pérdida no realizada en entidades de inversión a valor razonable	6	27,076,154	93,442,728	-
Gastos de administración – incluye comisión de administración		(46,614,068)	(58,175,198)	(2,466,366)
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		<u>1,827,124</u>	<u>4,145,022</u>	<u>6,220,552</u>
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 19,537,914</u>	<u>\$ (35,267,530)</u>	<u>\$ 3,261,575</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Origen y aplicación de recursos

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En Pesos)

	2022	2021	2020
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del año	\$ 481,087,156	\$ 585,249,535	\$ 601,533,461
Distribuciones a Tenedores	(159,345,584)	(68,894,849)	(19,545,501)
Aumento (Disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>19,537,914</u>	<u>(35,267,530)</u>	<u>3,261,575</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del año	<u>\$ 341,279,486</u>	<u>\$ 481,087,156</u>	<u>\$ 585,249,535</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (En Pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo en actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 19,537,914	\$ (35,267,530)	\$ 3,261,575
Ajustes por:			
Ingreso por intereses	(1,827,124)	(4,145,022)	(6,220,552)
Costo de financiamiento - Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	1,827,124	4,145,022	6,220,552
Cuentas por pagar por comisiones de administración	(46,614,116)	(58,175,226)	(2,466,439)
Pérdida (ganancia) no realizada en Entidades de Inversión	<u>27,076,154</u>	<u>93,442,728</u>	<u>(795,209)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(48)	(28)	(73)
Actividades de inversión:			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	-	(1,144,785)
Cobro de préstamos a partes relacionadas	46,958,660	68,894,913	17,727,930
Intereses recibidos	365,894	131,578	64,185
Distribución en entidades de inversión	<u>112,386,924</u>	<u>-</u>	<u>1,817,855</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	159,711,478	69,026,491	18,465,185
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios pagadas	<u>(159,345,584)</u>	<u>(68,894,849)</u>	<u>(19,545,501)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(159,345,584)	(68,894,849)	(19,545,501)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	365,846	131,614	(1,080,389)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>945,815</u>	<u>814,201</u>	<u>1,894,590</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,311,661</u>	<u>\$ 945,815</u>	<u>\$ 814,201</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

CONCEPTO	2022	2021	2020	2019	2018
Efectivo Inicial	\$ 945,814	\$ 814,201	\$ 1,894,590	\$ 7,744,110	\$ 3,500,414
Gastos de Mantenimiento	46	28	385,400	2,802,319	1,842,338
Gastos Cuota Anual del Administrador	-	-	759,459	9,156,949	9,394,766
Devolución de Capital de los Proyectos	159,345,584	68,894,916	19,545,785	29,757,775	78,203,652
Distribuciones a Tenedores	159,345,584	68,894,853	19,545,500	23,843,884	62,245,800
Distribución de Intereses	-	-	-	-	859,965
Subtotal	945,768	814,236	750,016	1,698,733	7,361,197
Más: Intereses ganados	365,893	131,578	64,185	195,858	382,913
Efectivo Final	\$ 1,311,661	\$ 945,814	\$ 814,201	\$ 1,894,590	\$ 7,744,110

Índices y razones financieras

RAZON FINANCIERA

Solvencia	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$	1.15
Rendimiento del Patrimonio	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	5.72%
Utilidad por Certificado	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{No. de certificados}}$	\$3.81

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

Activos	Notas	2022	2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 8,467,973	\$ 6,261,337
Impuestos por recuperar	6	6,700,348	22,707,182
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	-	23,683,524
Total del activo circulante		15,168,321	52,652,043
Activo a largo plazo:			
Inversión en entidades de inversión	7	365,356,482	952,122,548
Impuestos a la utilidad diferidos	8	40,190,626	28,409,266
Total activos		\$ 420,715,429	\$ 1,033,183,857
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 202,789	\$ 1,259,870
Cuenta por pagar a partes relacionadas	12	-	46,080,788
Total de pasivo circulante		202,789	47,340,658
Capital contable:			
Capital social	10	50,000	14,830,207
Utilidades acumuladas		420,462,640	971,012,992
Total de capital contable		420,512,640	985,843,199
Total pasivos y capital contable		\$ 420,715,429	\$ 1,033,183,857

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.**Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

	Notas	2022	2021
Ingresos:			
Ganancia no realizada en entidades de inversión	9	\$ -	\$ 100,200,206
Ingresos por intereses		<u>821,025</u>	<u>5,565,648</u>
		821,025	105,765,854
Pérdida no realizada en entidades de inversión		(63,549,454)	-
Gastos de administración	13	(31,308,115)	(21,327,786)
Gastos por intereses		(1,461,229)	(4,013,444)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neto		<u>(10,179,839)</u>	<u>3,635,782</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(105,677,612)	84,060,406
Beneficio a la utilidad	8	<u>11,781,360</u>	<u>3,800,228</u>
(Pérdida) utilidad neta del año		<u>\$ (93,896,252)</u>	<u>\$ 87,860,634</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El fideicomiso no cuenta con créditos.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

El incremento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios en el año se originó por la cancelación de la comisión por desempeño del Administrador, al no cumplirse los parámetros establecidos en el contrato del Fideicomiso 303828 para su otorgamiento. El administrador no logro dichos parámetros por la contracción de las inversiones en la plataforma de vivienda.

Resultados de la operación del fideicomiso:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisos en el ejercicio	\$ 19,537,914	\$ (35,267,530)	\$ 3,261,575

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

La liquidez del Fideicomiso durante los últimos tres años es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo Circulante	\$ 1,311,661	\$ 945,815	\$ 814,201
Pasivo Circulante	1,142,324	776,430	644,852
Liquidez	<u>1.15</u>	<u>1.22</u>	<u>1.26</u>

Control Interno del fideicomiso:

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

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En pesos)

Activos	Notas	2022	2021
Activo circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 1,374,648	\$ 1,221,275
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	5	680,931	1,078,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	<u>32,324,008</u>	<u>583,357</u>
Total del activo circulante		34,379,587	2,883,082
Activo a largo plazo:			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas- Total del activo a largo plazo	7	<u>-</u>	<u>20,338,941</u>
Total activo		<u>\$ 34,379,587</u>	<u>\$ 23,222,023</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo:			
Impuestos y gastos acumulados		\$ 68,984	\$ 371,796
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	<u>176,375</u>	<u>264,561</u>
Total del pasivo		245,359	636,357
Capital contable:			
Capital social	8	310,590	50,590
Resultados acumulados		<u>33,823,638</u>	<u>22,535,076</u>
Total del capital contable		<u>34,134,228</u>	<u>22,585,666</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 34,379,587</u>	<u>\$ 23,222,023</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros

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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En pesos)

	Notas	2022	2021
Ingresos por prestación de servicios	\$	3,561,438	\$ 13,287,493
Ingresos por comisión de administración		114,830,570	-
Gastos de administración		<u>3,638,691</u>	<u>8,919,008</u>
Utilidad de operación		114,793,277	4,368,485
Resultado integral de financiamiento:			
Ingreso por intereses		<u>2,458,285</u>	<u>942,698</u>
		<u>2,458,285</u>	<u>942,698</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		117,251,562	5,311,183
Impuesto a la utilidad	9	<u>-</u>	<u>1,084,411</u>
Utilidad neta		<u>\$ 117,251,562</u>	<u>\$ 4,226,772</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

La utilidad neta del fideicomitente se incrementó de manera considerable con relación al año anterior debido al cobro la comisión por desempeño en los resultados de del fideicomiso F/304441. La estructura financiera de la fideicomitente al cierre de 2022 se mantiene estable.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad Neta	<u>117,251,562</u>	<u>4,226,772</u>

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo circulante	\$34,379,587	\$ 2,883,082
Pasivo circulante	<u>245,359</u>	<u>636,357</u>
Liquidez	<u>140.12</u>	<u>4.53</u>

Control interno de la fideicomitente:

Con la finalidad de verificar la razonabilidad de la situación financiera y de las operaciones de la Fideicomitente, todos los años, hace auditar sus estados financieros, incluyendo el examen del control interno. El despacho contratado para efectuar dicha revisión es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, quien realiza un examen de documentación, registros y demás evidencias comprobatorias en el grado y extensión que consideraron necesarios para emitir su opinión.

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: IGSK

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS2] Personas responsables

Al Consejo de Administración 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)

Prolongación paseo de la Reforma 600, Planta Baja 31-D, Colonia Santa fe de Peña Blanca, CDMX, 01210
Álvaro Obregon

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos 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) (la "Emisora") que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2023, 22 de abril de 2022 y 22 de abril de 2021, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

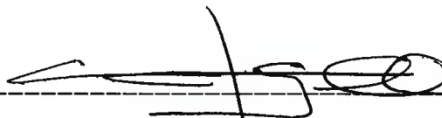
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, 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 fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 303828

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 303828 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022.

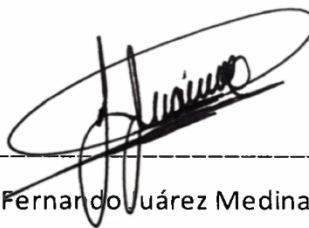
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte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



Por: Antonio Ruiz Galindo Terrazas

Representante Legal

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



Por: Fernando Juárez Medina

Representante Legal

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



Por: Enrique Aguilar Gálvez

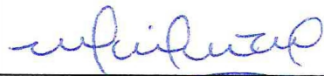
Representante Legal

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

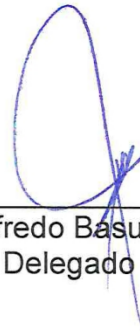
La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 303828 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios IGSK 11-2**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/303828 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

[432000-NBIS2] Anexos**Estados Financieros (Dictaminados):**

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:

**Valuador independiente:**

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Al Consejo de Administración 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)

Prolongación paseo de la Reforma 600, Planta Baja 31-D, Colonia Santa fe de Peña Blanca, CDMX, 01210
Álvaro Obregon

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos 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) (la "Emisora") que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2023, 22 de abril de 2022 y 22 de abril de 2021, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023



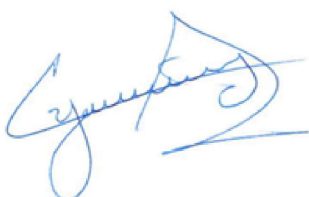
C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *



El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

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 anual, 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 fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 303828

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 303828 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 anual, 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 anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Por: Antonio Ruiz Galindo Terrazas

Representante Legal

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



Por: Fernando Juárez Medina

Representante Legal

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



Por: Enrique Aguilar Gálvez

Representante Legal

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

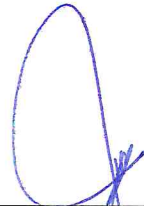
La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 303828 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022.

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios IGSK 11-2**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/303828 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable de
Emisión de Certificados
Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de
2022, 2021 y 2020, e Informe de los
auditores independientes del 24 de
abril de 2023



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2022, 2021 y 2020**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del 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), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso 303828 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS *International Financial Reporting Standards* o IAS - *International Accounting Standards*, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 303828 de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de negocio en marcha

Como se menciona en la Nota 3 c) de los estados financieros, el Fideicomiso 303828 fue constituido a finales del ejercicio 2011 y se llevaron a cabo emisiones en ese mismo año de Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores las cuales tienen vigencia de diez años a partir de la fecha de emisión. Dicha vigencia terminó a finales del año 2021, sin embargo, el plazo del Fideicomiso 303828 se amplió con base en las cláusulas del prospecto de colocación, mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicha resolución se encuentra en revisión y aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Los estados financieros del Fideicomiso 303828 no incluyen aquellos ajustes relacionados con la clasificación de los activos y pasivos que podrían ser necesarios en caso de que no se aprobara la ampliación del plazo por la CNBV. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de los activos financieros

El Fideicomiso 303828 fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*, y consecuentemente debe de evaluar sus inversiones a valor razonable.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso 303828, y que su valor asignado no represente 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.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por Valuadores Independientes no relacionados con el Fideicomiso 303828, y verificamos que dichos valuadores contaran con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.
- b. Hemos analizado una muestra aleatoria de los activos financieros y probamos la información contenida en la valuación de dichas propiedades; como sigue: en el caso de aquellos activos financieros valuados bajo la metodología de flujos descontados, se obtuvo el reporte de valuación de los Valuadores Independientes y nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se probó la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se recomputaron los cálculos realizados por los Valuadores Independientes y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia de los Valuadores Independientes.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Otra información distinta de los estados financieros y el informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso 303828 es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el fideicomiso 303828 está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, cuando esté disponible y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o que parezca contener un error material. Cuando leamos la otra información emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.



Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso 303828 en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso 303828 es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 303828 de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso 303828 en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso 303828 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso 303828 son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso 303828.

Responsabilidades del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso 303828.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso 303828 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso 303828 deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, de la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



Comunicamos a los responsables del gobierno de Fideicomiso 303828 en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso 303828 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso 303828, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En Pesos)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,311,661	\$ 945,815	\$ 814,201
Otras cuentas por cobrar		<u>-</u>	<u>1,079,992</u>	<u>-</u>
Activo a largo plazo:				
Cuentas por cobrar a Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.	6	-	45,497,430	110,378,901
Inversión en entidades de inversión a valor razonable con cambios en resultados	6	<u>341,110,149</u>	<u>482,034,457</u>	<u>579,490,627</u>
Total de activo a largo plazo		<u>341,110,149</u>	<u>527,531,887</u>	<u>689,869,528</u>
Total de activo		<u>\$ 342,421,810</u>	<u>\$ 529,557,694</u>	<u>\$ 690,683,729</u>
Pasivo				
Otros impuestos por pagar		\$ -	\$ 1,079,992	\$ -
Cuentas por pagar por comisiones de administración	7	-	46,614,116	104,789,342
Distribuciones por pagar		<u>1,142,324</u>	<u>776,430</u>	<u>644,852</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 341,279,486</u>	<u>\$ 481,087,156</u>	<u>\$ 585,249,535</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En Pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos:				
Ingresos por intereses		\$ 1,827,124	\$ 4,145,022	\$ 6,220,552
Ganancia no realizada en entidades de inversión	6	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>795,209</u>
		1,827,124	4,145,022	7,015,761
Egresos:				
Pérdida no realizada en entidades de inversión a valor razonable	6	27,076,154	93,442,728	-
Gastos de administración – incluye comisión de administración		(46,614,068)	(58,175,198)	(2,466,366)
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		<u>1,827,124</u>	<u>4,145,022</u>	<u>6,220,552</u>
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 19,537,914</u>	<u>\$ (35,267,530)</u>	<u>\$ 3,261,575</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En Pesos)

	2022	2021	2020
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del año	\$ 481,087,156	\$ 585,249,535	\$ 601,533,461
Distribuciones a Tenedores	(159,345,584)	(68,894,849)	(19,545,501)
Aumento (Disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>19,537,914</u>	<u>(35,267,530)</u>	<u>3,261,575</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del año	<u>\$ 341,279,486</u>	<u>\$ 481,087,156</u>	<u>\$ 585,249,535</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En Pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo en actividades de operación:			
Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 19,537,914	\$ (35,267,530)	\$ 3,261,575
Ajustes por:			
Ingreso por intereses	(1,827,124)	(4,145,022)	(6,220,552)
Costo de financiamiento - Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	1,827,124	4,145,022	6,220,552
Cuentas por pagar por comisiones de administración	(46,614,116)	(58,175,226)	(2,466,439)
Pérdida (ganancia) no realizada en Entidades de Inversión	<u>27,076,154</u>	<u>93,442,728</u>	<u>(795,209)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(48)	(28)	(73)
Actividades de inversión:			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	-	(1,144,785)
Cobro de préstamos a partes relacionadas	46,958,660	68,894,913	17,727,930
Intereses recibidos	365,894	131,578	64,185
Distribución en entidades de inversión	<u>112,386,924</u>	<u>-</u>	<u>1,817,855</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	159,711,478	69,026,491	18,465,185
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios pagadas	<u>(159,345,584)</u>	<u>(68,894,849)</u>	<u>(19,545,501)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(159,345,584)	(68,894,849)	(19,545,501)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	365,846	131,614	(1,080,389)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>945,815</u>	<u>814,201</u>	<u>1,894,590</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,311,661</u>	<u>\$ 945,815</u>	<u>\$ 814,201</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No, F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En Pesos)**

1. Actividades, administración del fideicomiso y evento significativo

a. Actividades

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) y 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 inversiones, a través de entidades de inversión y Fideicomisos de Proyecto, incluyendo el pago del gasto/honorario por administración a Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V. (el Administrador), destinando los recursos que integren el patrimonio del Fideicomiso 303828, en proyectos de bienes raíces.

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 (CKDs). La emisión total fue por la cantidad de \$513,000,000, con una vigencia a diez años con la posibilidad de extenderse con base en las cláusulas del prospecto de colocación mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores.

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, con una vigencia de diez años con la posibilidad de extenderse con base en las cláusulas del prospecto de colocación mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores.

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.

El Fideicomiso 303828 en conjunto con el Fideicomiso 304441, así, como cualquier Fondo Global de Bienes Raíces y/o Fondo Paralelo, 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.

Administración

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el Fideicomiso 303828 y el Fideicomiso 304441, han efectuado aportaciones a la Sociedad Controladora para la realización de inversiones en las plataformas de tierra para vivienda e industrial. La operación de la sociedad Controladora incluye entre otros, el pago por gastos/honorarios de administración e ingresos y gastos por intereses con los Fideicomisos así como con las entidades de inversión. Cabe señalar que la Sociedad Controladora valúa sus inversiones a su valor razonable con cambio a resultados.

Plataforma vivienda

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la inversión en la plataforma de vivienda se efectuó a través del Fideicomiso 1153 (el Fideicomiso Maestro), en los siguientes proyectos de vivienda:

Nombre del Proyecto	Ubicación	Fideicomiso	Participación de la Sociedad Controladora
Torres de Mayorazgo	Puebla, Puebla	F/304972	46.63%
Perla del Golfo	La Paz, Baja California	F/305480	46.63%
Pomoca Zona 7	Villahermosa, Tabasco	F/306878	46.63%
Pomoca Zona 9	Villahermosa, Tabasco	F/306894	46.63%
Pueblito Lindo	Irapuato, Guanajuato	F/307661	93.26%
Moralta	Querétaro, Querétaro	F/85100022	46.63%
Torres de Juriquilla	Juriquilla, Querétaro	F/85100024	46.63%
Sierra Vista	Irapuato, Guanajuato	F/85100025	46.63%
El Milagro	San Miguel de Allende, Guanajuato	F/85100071	93.26%
Brisas del León	Chihuahua, Chihuahua	F/85100088	100%

Plataforma industrial

El pasado 16 de junio de 2022 se llevó a cabo la venta del remanente del Portafolio Birdie, consiguiendo la desinversión total de los proyectos del Sector Industrial. La liquidación de esta última operación quedará concluida en 2023, con el vencimiento de un depósito para garantizar ciertas obligaciones por la cantidad de \$7.4 millones de dólares americanos.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la Sociedad Controladora tiene una participación como se muestra a continuación:

	2022	2021	2020
IGS CKD Industrial Assets. S. A. P. I. de C. V. (Proyecto Mexicali)	-	-	95%
IGS CKD Industrial Assets. S. A. P. I. de C. V. (Proyecto Birdie)	62%	62%	62%



El domicilio social del Fideicomiso 303828 es Prolongación Paseo de la Reforma 600 PB, Colonia Santa Fe Peña Blanca, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México.

b. **Administración del Fideicomiso 303828**

El Fideicomiso 303828 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral.

Partes en el Fideicomiso 303828

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

Fines del Fideicomiso 303828 - Los fines del Fideicomiso 303828 son (i) la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que correspondan al Patrimonio del Fideicomiso 303828 y distribuir y administrar los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles en las cuentas del Fideicomiso 303828; (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 contrato del Fideicomiso 303828; (iv) a través de la Sociedad Controladora, las Entidades de Inversión de Proyecto y los Fideicomisos de Proyecto, hacer y disponer de inversiones de conformidad con los objetivos descritos y en el Contrato de administración, para efectos de que los Accionistas de la Sociedad Controladora pueda 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 (v) realizar cualquier acto jurídico o actividades que resulten consistentes con lo anterior.

Certificados Bursátiles - Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso 303828, tendrán las siguientes características:

- a) Estarán documentados mediante un solo título que amparará todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- b) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios confieren a sus Tenedores (i) el derecho a una parte de los frutos rendimientos, y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso 303828; y (ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso 303828.

Los Tenedores tendrán, entre otros, el derecho a recibir las distribuciones del Fideicomiso 303828 con cargo al Patrimonio, solamente en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas distribuciones del Fideicomiso 303828.

- c) Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se realizarán exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso 303828 de conformidad con lo establecido en el contrato.
- d) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en pesos



- e) El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será de \$100 cada uno.
- f) Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerán en el 4 de octubre de 2023.

Cuentas del Fideicomiso 303828 - En cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso 303828 abrirá las cuentas señaladas a continuación:

- a) *Cuenta general* - La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, durante la vigencia del Fideicomiso 303828, en la que deberá: 1) en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, recibir la Aportación Inicial, 2) en la Fecha de Emisión, recibir o depositar el Monto Total de la Emisión y 3) reconstruir o completar el monto mínimo de reserva en cualquier momento durante la vigencia del contrato del Fideicomiso 303828 y de acuerdo con las instrucciones por escrito del administrador.
- b) *Cuenta de reserva para gastos* - Esta cuenta de reserva estará destinada a cubrir, por lo menos los gastos de mantenimiento hasta la fecha del vencimiento (Monto mínimo de reserva). No obstante, esta cuenta podrá ser utilizada para cubrir operaciones propias de la naturaleza del fideicomiso.
- c) *Cuenta de inversiones* - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para recibir o depositar durante el periodo de inversión y, en su caso, durante la extensión del periodo de inversión, los montos invertibles por proyecto para realizar las aportaciones del Fideicomiso 303828 al capital de la Sociedad Controladora, conforme se lo instruya el administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con los niveles de autorización de proyectos.
- d) *Cuenta de distribuciones* - En esta cuenta se deberá: (i) recibir o depositar, en cualquier día hábil, los rendimientos derivados de las inversiones permitidas, 2) durante el periodo de inversión, el Fiduciario de manera trimestral y previa instrucción por escrito del administrador distribuirá a los Tenedores los rendimientos derivados de las inversiones permitidas, 3) recibir o depositar, en cualquier día hábil, las distribuciones de la sociedad controladora y, en su caso, el efectivo excedente, 4) recibir o depositar el monto total invertible que no se hubiere utilizado para realizar aportaciones del fideicomiso, concluido el periodo de inversión o la extensión del periodo de inversión; y 5) previa restitución de la cuenta de reserva para gastos, en su caso, realizar el pago de las distribuciones del Fideicomiso 303828 a los Tenedores con el efectivo distribuible.

Distribuciones:

- a) *Distribuciones de la Sociedad Controladora:* Conforme a los estatutos 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 al Administrador 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 303828 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% al Administrador (premio o participación del administrador), 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% al Administrador (premio o participación del administrador), por el resto de la vigencia del Fideicomiso 303828.

Comité Técnico - Con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito, el Fideicomiso 303828 contará con un Comité Técnico, que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Deberá estar integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales, por lo menos, el 25% deberán ser miembros independientes.
- Los Tenedores y el Fideicomitente podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado, mediante notificación por escrito al Representante Común y al Fiduciario.
- El nombramiento de miembros de Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.
- El Fideicomitente designará a un miembro del Comité Técnico como presidente y a un secretario.
- El secretario convocará a una sesión del Comité Técnico (i) a su discreción, (ii) cuando cualquiera de los miembros del Comité Técnico se lo solicite por escrito o (iii) cuando los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares del 10% del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación se lo soliciten por escrito al Comité Técnico.
- El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines de este Fideicomiso 303828, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año.
- Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado para discutir y/o votar en asuntos respecto a los cuales tengan un conflicto de interés.

Régimen Fiscal - Se pretende que el Fideicomiso 303828 cumpla con los requisitos contenidos en la Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) para ser considerado como un Fideicomiso de Inversión de Capital de Riesgo, conocido como FICAP, por lo que dentro del objeto principal del mismo estaría que el Fiduciario invierta en el capital de sociedades mexicanas residentes en México cuyas acciones no se encuentren listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (u otro mercado de valores) al momento de la inversión, participar en su Consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento y se les deberá dar el tratamiento fiscal del artículo 193 de la LISR.



Los requisitos para poder tributar como un FICAP, de acuerdo con el artículo 192 de la LISR son los siguientes:

- I. Que el fideicomiso se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México para actuar como tal en el país;
- II. Que el fin primordial del fideicomiso sea invertir en el capital de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la inversión y participar en su Consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento;
- III. Que al menos el 80% del patrimonio del Fideicomiso esté invertido en las acciones que integren la inversión en el capital o en financiamiento otorgados a las sociedades promovidas a las que se refiere la fracción II anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda;
- IV. Que las acciones de las sociedades promovidas que se adquieran no se enajenen antes de haber transcurrido al menos un periodo de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición;
- V. Que se distribuya al menos el 80% de los ingresos que reciba el fideicomiso en el año a más tardar dos meses después de terminado el año.
- VI. Que se cumplan los requisitos que mediante reglas de carácter general establezca el Servicio de Administración Tributaria.

La fracción VII del artículo 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que en caso de no cumplirse con alguno de los requisitos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 192 de la Ley de referencia, se estaría a lo dispuesto en el artículo 13 de la misma Ley, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertas obligaciones adicionales, como pagos provisionales, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso 303828, así como, eventualmente, por algunos fideicomisarios.

c. **Eventos relevantes**

- i) La aparición de la pandemia COVID-19 que se extendió por todo el mundo a principios de 2020 orilló al Fideicomiso 303828 a ejecutar una serie de estrategias que le permitieron mantener su operación con normalidad. A continuación, se enlista el impacto que el Fideicomiso 303828 presentó en su información financiera derivado de la valuación de las entidades de inversión, convenios contractuales y operación de las entidades promovidas:
 - Valuación de inversión en entidades de inversión. Durante la pandemia se mantuvo el 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. No se otorgaron descuentos en las rentas del portafolio industrial y no existieron cancelaciones anticipadas de contratos ocasionadas por la pandemia. El sector vivienda mantuvo una disminución de operaciones en comparación con niveles prepandemia, a la fecha de emisión de Estados Financieros aún se observa una lenta recuperación.
 - Cumplimiento de convenios de deuda – El Fideicomiso 303828 cuenta con convenios a largo plazo derivados de los saldos de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, correspondientes a los certificados bursátiles, los cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en cumplimiento.
 - No se observó disminución en la demanda en el mercado industrial en México en los proyectos de las entidades de inversión de las que es dueño el Fideicomiso 303828. Los proyectos industriales clave no presentaron problemas de continuidad. En el caso de vivienda se observa un ritmo lento de recuperación en ingresos, sin embargo, se está dando seguimiento puntual para cumplir con los compromisos e ingresos.



- ii) Con fecha 16 de junio de 2022, se llevó a cabo la venta del remanente del Portafolio Birdie, propiedades de IGS CKD Industrial Assets S.A.P.I. de C.V. ubicadas en Ciudad Juárez, Monterrey y Reynosa, con una superficie de 8 millones trescientos mil pies cuadrados, por un precio aproximado de USD\$147 millones.
- iii) Con fecha 29 de septiembre de 2022, se cobró el saldo pendiente de 5.5 millones de dólares generado por la venta del pasado 9 de agosto de 2021, de 8 propiedades ubicadas en Nuevo Laredo.
- iv) Con fecha 3 de octubre de 2022 el Comité Técnico se reunió para ratificar la extensión de la Fecha de Vencimiento de los Certificados bursátiles aprobadas en la Asamblea celebrada el 26 de agosto de 2021, resolviéndose que dicha vigencia concluya el 4 de octubre de 2023.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año, el Fideicomiso 303828 ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB - International Accounting Standards Board por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

<i>Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual</i>	El Fideicomiso 303828 ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 <i>Combinaciones de negocios</i> por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al <i>Marco Conceptual</i> 2018 en lugar del <i>Marco Conceptual</i> de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 <i>Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes</i> , un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 <i>Gravámenes</i> , el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.
<i>Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021</i>	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a dos normas: IFRS 9 Instrumentos Financieros La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso 303828 no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso 303828 no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:



Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fideicomiso 303828 ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración el Fideicomiso 303828 anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.



El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:



- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso 303828 anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros el Fideicomiso 303828 en periodos futuros si dichas transacciones surgen.

3. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso 303828 han sido preparados de acuerdo con las NIIFs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. ***Bases de preparación***

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 valúa 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. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada 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 que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- 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.

Ver Nota 8 g), para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso 303828.

c. *Negocio en marcha*

El Fideicomiso 303828 fue constituido a finales del ejercicio 2011 y se llevaron a cabo emisiones en ese mismo año de Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores las cuales tienen vigencia de diez años a partir de la fecha de emisión. Dicha vigencia terminó a finales del año 2021, sin embargo, el plazo del Fideicomiso 303828 se amplió con base en las cláusulas del prospecto de colocación, mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores.

d. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso 303828 se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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

i. Clasificación -

El Fideicomiso 303828 clasifica su inversión en Entidades de Inversión y Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como activos y pasivos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés).

1. *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 FVTPL en vez de contabilizarlas aplicando el método de la participación. Consecuentemente, la inversión en Entidades de Inversión se reconoce a FVTPL.

2. *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 Fiduciarios se emitieron el 4 de octubre de 2011, el Fideicomiso 303828 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 5,130,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de \$100 (cien pesos) cada uno; para llegar a un importe de \$513,000,000, denominados “IGSCK 11-2”. La fecha de vencimiento de la emisión es el 4 de octubre de 2023.

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 Fiduciarios 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 Fiduciarios 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. El valor razonable se determina como se describe en la Nota 8 g).

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.

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.

f. ***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.

g. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso 303828 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso 303828 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

h. ***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.

i. ***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. Los gastos incluyen la comisión por administración la cual se determina con base en los lineamientos descritos en las Notas 1 y 7, mismos que son revisables por lo menos de manera anual; la determinación de la comisión al cierre de 2022 y 2021 resultó en una disminución respecto de la provisión de dicha comisión por lo tanto se observa una disminución en los gastos de administración en ambos años.



j. ***Efectivo y equivalentes de 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.

k. ***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.

l. ***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.

4. Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIFs requiere que la administración del Fideicomiso 303828 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios contables críticos***

A continuación, se presentan los juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 303828 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión

Como se menciona en la Nota 3 d) del estado financiero de Inmobiliaria CKD S. A.P.I. de C. V., la administración de la Sociedad Controladora revisó los lineamientos establecidos por NIIF 10 Estados financieros consolidados y concluyó que califica como entidad de inversión; por lo tanto, la inversión en acciones de Entidades de Inversión no se consolida y se valúa a FVTPL.

Deuda o patrimonio clasificación

Los instrumentos de deuda y de renta variable emitidos por el Fideicomiso 303828 se clasifican como pasivos financieros o como capital, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las NIIF. La duración limitada del Fideicomiso 303828 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 303828. Las NIIF proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso 303828 ha evaluado criterios como la clasificación y determinó que la clasificación apropiada es como pasivo. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción.



En particular, el Fideicomiso 303828 determinó que, de conformidad al contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso 303828 en la liquidación (según los criterios de la IAS 32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso 303828 y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso 303828 y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso 303828 tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero:

Valor razonable

Algunas NIIF requieren o permiten a las entidades medir o revelar el valor razonable de los activos, pasivos o de sus instrumentos de capital. Cuando el precio de un artículo idéntico no es observable, el Fideicomiso 303828 estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso 303828 mide su inversión en Entidades de Inversión a su valor razonable, como se describe en la Nota 3 d) Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso 303828 da a conocer el valor razonable de su inversión en Entidades de Inversión, tal como se describe en las Notas 6 y 8 g).

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2022	2021	2020
Cuenta general	\$ 221,577	\$ 208,459	\$ 202,491
Cuenta de distribuciones	<u>1,090,084</u>	<u>737,356</u>	<u>611,710</u>
	<u>\$ 1,311,661</u>	<u>\$ 945,815</u>	<u>\$ 814,201</u>

6. Inversión en entidades de inversión

La inversión legal en la Sociedad Controladora, en Entidades de Inversión, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es del 99.90%.

Como se indica en la Nota 3 d) 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:



	2022	2021	2020
Al inicio del año:			
Administración	\$ 26,798,607	\$ 37,338,002	\$ 44,069,489
Plataforma de vivienda	309,303,212	491,117,692	493,388,016
Plataforma industrial	<u>191,430,068</u>	<u>161,413,834</u>	<u>170,017,814</u>
	527,531,887	689,869,528	707,475,319
Adiciones:			
Administración	-	-	1,144,785
Bajas:			
Plataforma de vivienda	(588,997)	-	(1,817,855)
Plataforma industrial	<u>(158,756,587)</u>	<u>(68,894,916)</u>	<u>(17,727,930)</u>
	(159,345,584)	(68,894,916)	(19,545,785)
Ganancia (pérdida) no realizada en inversión a valor razonable a través de resultados:			
Administración	28,361,215	(10,539,395)	(7,876,271)
Plataforma de vivienda	(59,201,268)	(181,814,480)	(452,470)
Plataforma industrial	<u>3,763,899</u>	<u>98,911,150</u>	<u>9,123,950</u>
	<u>(27,076,154)</u>	<u>(93,442,725)</u>	<u>795,209</u>
Al final del año	<u>\$ 341,110,149</u>	<u>\$ 527,531,887</u>	<u>\$ 689,869,528</u>

Derivado de la ampliación a los objetivos del Fideicomiso 303828, que con fecha 31 de julio de 2017 aprobó la Asamblea de Tenedores, a partir del 1° de octubre de 2017, 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 diciembre de 2022, 2021 y 2020, dicha inversión en Entidades de inversión, se muestra en el estado de posición financiera como sigue:

	2022	2021	2020
Cuenta por cobrar a Inmobiliaria CKD, S. A. P. I de C. V.	\$ -	\$ 45,497,430	\$ 110,378,901
Inversión en Entidades de Inversión	<u>341,110,149</u>	<u>482,034,457</u>	<u>579,490,627</u>
	<u>\$ 341,110,149</u>	<u>\$ 527,531,887</u>	<u>\$ 689,869,528</u>

El valor razonable de la inversión en Entidades de Inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se llevó a cabo bajo la metodología de flujos descontados para determinar el valor justo de mercado, la cual se efectuó al cierre de cada ejercicio 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 (Ver Nota 8 g).

7. Cuentas por pagar por comisiones de administración

Las cuentas por pagar por comisiones de administración (premio o participación del administrador) provienen de obligaciones por contraprestación por los servicios prestados del Administrador del Fideicomiso, establecidas en el Contrato del Fideicomiso y mencionadas en la Nota 1. Al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con los últimos supuestos considerados por el Fideicomiso 303828 no se tiene esta obligación con el Administrador del Fideicomiso, por lo que, el Fideicomiso 303828 no reconoce una cuenta por pagar por este concepto. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe ascendía a \$46,614,116 y \$104,789,342, respectivamente. El cálculo es revisable por lo menos cada año.



8. Instrumentos financieros

a. *Políticas contables significativas*

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

b. *Categorías de los instrumentos financieros*

	2022	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,311,661	\$ 945,815	\$ 814,201
A valor razonable a través de resultados:			
Inversión en Entidades de Inversión	\$ 341,110,149	\$ 527,531,887	\$ 689,869,528
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Cuentas por pagar por comisión de administración	\$ -	\$ 46,614,116	\$ 104,789,342
Distribuciones por pagar	\$ 1,142,324	\$ 776,430	\$ 644,852

c. *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.

d. *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 con 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 su resultado en los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 por \$6,558 , \$4,729 y \$4,071, respectivamente.



e. **Administración del riesgo de liquidez**

En caso de la disolución del Fideicomiso 303828, tal como se explica en la Nota 1, 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 posición 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.

f. **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 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es \$1,311,661 , \$945,815 y \$814,201, 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.

g. **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 el 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.

De acuerdo a la Nota 3 d) 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.

	2022	2021	2020
Activos financieros a valor razonable a través de resultados			
Inversión en Entidades de Inversión	\$ 341,110,149	\$ 527,531,887	\$ 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, 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 valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta 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 valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) 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.

De acuerdo con la Nota 6, el valor razonable de la inversión en Entidades de Inversión se obtuvo a través de la metodología de FCD, 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 en 2022 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. Para la Sociedad Controladora, ésta reconoce los valores razonables de los portafolios de entidades de inversión a través de las ganancias o (pérdidas) a través de resultados.

Los activos y pasivos monetarios de la Sociedad Controladora se encuentran valuado al costo, siendo una presentación aceptable.

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.

9. Transacciones con partes relacionadas

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. con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad, el pago de dichos honorarios corre a cargo de la Sociedad Controladora. 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.

10. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

El 17 de marzo de 2023, se liberó el depósito en garantía, pactado en la operación del pasado 16 de junio de 2022 mencionada en la nota 1a, por la cantidad de \$7.4 millones de dólares americanos.

11. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2023, por la Lic. Bárbara Ochoa Woodworth, Directora General del Administrador y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/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.

* * * * *





Ciudad de México, a 24 de abril de 2023

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 Anual 2022
Fid/ 303828 HSBC México

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de abril de 2023.

Atentamente,

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Col. Cuauhtémoc,
C.P. 06500
Ciudad de México.

At'n: C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres

Ciudad de México a 24 de abril de 2023

Referencia: Declaración Auditoria FID 303828

Estimado contador:

A continuación, confirmo lo siguiente:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, se hagan del conocimiento de la administración.

- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 303828

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de
Certificados Bursátiles F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)**

Artículo 37 de las Disposiciones de carácter
general aplicables a las entidades y
emisoras supervisadas por la Comisión
Nacional Bancaria y de Valores al 31 de
diciembre de 2022



MODELO DE DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Omar Antonio Minera Sanders
Presidente del Comité de Auditoría
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)

Estimado Omar Minera:

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (la "Emisora"), declaramos lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número **16430** expedido el **5 de noviembre de 2019**. Asimismo, cuento con Número de Registro 18998 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 5 de julio de 2022 Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha **24 de abril de 2023**, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo dos años como auditor externo independiente realizando la auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria), y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante doce años los servicios de auditoría externa al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria).



Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Atentamente



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de
Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)**

Manifestación de consentimiento
conforme al Artículo 39 para la inclusión
en el reporte anual el informe de
auditoría externa y de revisión de la
información del informe anual por el
año que terminó el 31 de diciembre de
2022



**Al Presidente del Comité de Técnico del
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/2178 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero) (la Emisora), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
24 de abril de 2023



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
24 de abril de 2023



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

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

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2022 y 2021, e
Informe de los auditores
independientes del 27 de abril de
2023



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022 y 2021

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Socios de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V. (la Entidad), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los estados de resultados, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría* de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 1 a) de los estados financieros, la Entidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presta y recibe servicios principalmente a partes relacionadas. En consecuencia, los estados financieros que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y flujos de efectivo que la Entidad hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación. Nuestra opinión no se modifica respecto a este asunto.



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el postulado básico de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Ciudad de México, México
27 de abril de 2023



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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En pesos)

Activos	Notas	2022	2021
Activo circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 1,374,648	\$ 1,221,275
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	5	680,931	1,078,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	<u>32,324,008</u>	<u>583,357</u>
Total del activo circulante		34,379,587	2,883,082
Activo a largo plazo:			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas- Total del activo a largo plazo	7	<u>-</u>	<u>20,338,941</u>
Total activo		<u>\$ 34,379,587</u>	<u>\$ 23,222,023</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo:			
Impuestos y gastos acumulados		\$ 68,984	\$ 371,796
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	<u>176,375</u>	<u>264,561</u>
Total del pasivo		245,359	636,357
Capital contable:			
Capital social	8	310,590	50,590
Resultados acumulados		<u>33,823,638</u>	<u>22,535,076</u>
Total del capital contable		<u>34,134,228</u>	<u>22,585,666</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 34,379,587</u>	<u>\$ 23,222,023</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros



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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En pesos)

	Notas	2022	2021
Ingresos por prestación de servicios		\$ 3,561,438	\$ 13,287,493
Ingresos por comisión de administración		<u>114,830,570</u>	<u>-</u>
Gastos de administración		<u>3,638,691</u>	<u>8,919,008</u>
Utilidad de operación		114,793,277	4,368,485
Resultado integral de financiamiento:			
Ingreso por intereses		<u>2,458,285</u>	<u>942,698</u>
		<u>2,458,285</u>	<u>942,698</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		117,251,562	5,311,183
Impuesto a la utilidad	9	<u>-</u>	<u>1,084,411</u>
Utilidad neta		<u>\$ 117,251,562</u>	<u>\$ 4,226,772</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En pesos)

	Capital social	Resultados acumulados	Total del capital contable
Saldos al inicio de 2021	\$ 50,590	\$ 24,308,304	\$ 24,358,894
Decreto de dividendos	-	(6,000,000)	(6,000,000)
Utilidad neta	-	<u>4,226,772</u>	<u>4,226,772</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	50,590	22,535,076	22,585,666
Incremento de capital	260,000	-	260,000
Decreto de dividendos	-	(105,963,000)	(105,963,000)
Utilidad neta	-	<u>117,251,562</u>	<u>117,251,562</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 310,590</u>	<u>\$ 33,823,638</u>	<u>\$ 34,134,228</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En pesos)

	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 117,251,562	\$ 5,311,183
Ingreso por intereses	<u>(2,458,285)</u>	<u>(942,698)</u>
	114,793,277	4,368,485
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	379,309	1,046,322
Impuesto y gastos acumulados	(302,812)	149,417
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(11,383,500)	(805,366)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(88,186)	(811,155)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>-</u>	<u>(1,084,411)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	103,398,088	2,863,292
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	<u>2,458,285</u>	<u>942,698</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	2,458,285	942,698
Actividades de financiamiento:		
Incremento de capital	260,000	-
Pago de dividendos	(105,963,000)	(6,000,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(105,703,000)</u>	<u>(6,000,000)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	153,373,	(2,194,010)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>1,221,275</u>	<u>3,415,285</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,374,648</u>	<u>\$ 1,221,275</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Notas a los estados financieros

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En pesos)**

1. Actividades y eventos significativos

a. Actividades

Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V. (la Entidad), se constituyó el 26 de abril de 2010. Su principal actividad es la prestación de servicios de administración, asesoría, gestión y operación a fondos de inversión de capital privado. Adicionalmente, podrá constituir fideicomisos de cualquier naturaleza, como fideicomitente, afectando bienes al patrimonio de los mismos.

Con fecha 29 de septiembre de 2011, la Entidad, como Fideicomitente y Administrador, y HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC) (el Fiduciario), celebraron los contratos de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/304441 y F/303828 (Los Fideicomisos).

Los Fideicomisos tienen como objetivo principal invertir en la adquisición de acciones representativas del capital social de Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V., a efecto de que ésta realice, a través de Sociedades de Proyecto y Fideicomisos de Proyecto, inversiones destinando los recursos que integren su patrimonio, 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.

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 de los Fideicomisos siendo parte relacionada, para llevar a cabo y cumplir con las obligaciones y prestar los servicios establecidos en los contratos de Fideicomiso.

La Entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de la compañía que le presta los servicios administrativos de personal y de operación.

La Entidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presta y recibe servicios principalmente a partes relacionadas. En consecuencia, los estados financieros que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y flujos de efectivo que la Entidad hubiera obtenido, si no existiera dicha relación.

b. Evento significativo

- i) Con motivo de la reforma laboral se publicó en el DOF del 23 de abril de 2021 un Decreto en materia de Subcontratación Laboral, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo (LFT); de la Ley del Seguro Social (LSS); de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (LINFONAVIT); del Código Fiscal de la Federación (CFF); de la Ley del impuesto sobre la Renta (LISR); de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), entre otros. Mediante Decreto publicado en el DOF del 31 de julio de 2021 se reforman sus artículos transitorios para que esta reforma entre en vigor a partir del 1 de septiembre. El 16 de julio de 2021 se realizó el aviso de sustitución patronal por el traspaso de los trabajadores de su parte relacionada Servicios Industriales Inmobiliarios, S. C. a Grupo Desarrollador IGS, S. A. P. I. de C. V.



- ii) El día 13 de abril de 2022, la Entidad recibió una distribución del Fideicomiso No.F/304441 por la cantidad de \$6,430,755 correspondiente a la comisión de administración de acuerdo con las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso.
- iii) El día 30 de junio de 2022, la Entidad recibió una distribución del Fideicomiso No.F/304441 por la cantidad de \$101,393,296 correspondiente a la comisión de administración de acuerdo con las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso.
- iv) El día 4 de agosto de 2022, la Entidad recibió una distribución del Fideicomiso No.F/304441 por la cantidad de \$2,201 correspondiente a la comisión de administración de acuerdo con las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso.
- v) El día 8 de noviembre de 2022, la Entidad recibió una distribución del Fideicomiso No.F/304441 por la cantidad de \$7,044,278 de acuerdo con las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso

2. Bases de presentación

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es 19.39% y 13.86% , respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron 7.81 % y 7.35%, respectivamente.
- b. **Clasificación de costos y gastos** - Se presentan atendiendo a su naturaleza, debido a que es práctica del sector la que pertenece la Entidad.
- c. **Utilidad de operación** - Se determina partiendo de la utilidad antes de impuestos a la utilidad y eliminando los conceptos de resultado integral de financiamiento (RIF) y participación en las ganancias subsidiarias y operaciones conjuntas. Aun cuando la NIF B-3, *Estado de resultado integral*, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultado integral (*de resultados*) que se presentan ya que la Entidad considera que es un dato relevante para los usuarios de su información financiera.

3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con las NIF, emitidas, por el CINIF. Su preparación requiere que la Administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. **Cambios contables**

Mejoras a las NIF 2022 que generan cambios contables que entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2022; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2022:

NIF B-7 *Adquisiciones de negocios* - Incorpora al alcance las transacciones bajo control común, incluyendo las fusiones por reestructura. Se establece el “método de valor contable” para reconocer las adquisiciones de negocios entre entidades bajo control común, excepto cuando la entidad adquiriente tenga accionistas no controladores cuyas participaciones se vean afectadas por la adquisición o cuando la entidad adquiriente cotiza en una bolsa de valores.



NIF B-15 *Conversión de monedas extranjeras* - Las modificaciones indican que cuando la moneda de registro y la moneda de informe sean iguales, aunque la moneda funcional sea diferente a estas, esta NIF permite como solución práctica, no llevar a cabo el proceso de conversión a moneda funcional y presentar estados financieros con base en la información de registro, siempre que se trate de estados financieros exclusivamente para fines legales y fiscales de entidades que:

Son entidades individuales que no tienen subsidiarias ni controladora, o usuarios que requieren estados financieros completos preparados considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional; o son subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que no tienen usuarios que requieren estados financieros completos preparados considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional; ejemplo, una subsidiaria cuya controladora inmediata está en el extranjero.

Revelaciones - Se han hecho modificaciones a las normas para eliminar ciertos requerimientos de revelación en NIF B-1 *Cambios contables y correcciones de errores*, NIF B-10 *Efectos de la inflación*, NIF B-17 *Determinación del valor razonable* y *Propiedades, planta y equipo*.

Así mismo las Mejoras a las NIF 2022 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

- b. **Efectivo y equivalentes de 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 la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF) del período.
- c. **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.
- d. **Equipo de cómputo** - Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente. El porcentaje de depreciación del equipo de cómputo es del 30%.
- e. **Impuestos a la utilidad** - El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.
- f. **Transacciones en divisas extranjeras** - Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- g. **Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios** - Se reconocen durante el período en que se presta el servicio.

Prestación de servicios -

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina de la siguiente manera: Grupo Inmobiliario MEXIGS3 S. de R. L. de C. V. recibirá una comisión anual del 2% de Inmobiliaria CKD S. A. P. I. de C.V. sobre el monto total de la emisión, por la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. La emisión total fue por la cantidad de \$1,088,000,000.



Posteriormente, la comisión anual será equivalente al 2% sobre los montos efectivamente invertidos en los Proyectos menos las desinversiones realizadas

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2022	2021
Efectivo	\$ 19,463	\$ 19,274
Equivalentes de efectivo:		
Fondos de inversión	<u>1,355,185</u>	<u>1,202,001</u>
	<u>\$ 1,374,648</u>	<u>\$ 1,221,275</u>

5. Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar

	2022	2021
Deudores	\$ 222,229	\$ 183,903
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	<u>458,702</u>	<u>894,547</u>
	<u>\$ 680,931</u>	<u>\$ 1,078,450</u>

6. Períodos de pago y recuperación de pasivos y activos financieros

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales de los pasivos financieros de la Entidad con base en los periodos de pago y los activos que serán recuperados de acuerdo al flujo esperado y son:

Al 31 de diciembre de 2021	3 meses	6 meses	12 meses	De 1 a 3 años	Total
Impuestos y gastos acumulados	\$ 68,984	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 68,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>176,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>176,375</u>
Total	<u>\$ 245,359</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 245,359</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,374,648	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,374,648
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	179,589				179,589
Otras cuentas por cobrar	<u>680,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>680,931</u>
Total	<u>\$2,235,168</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,235,168</u>
Al 31 de diciembre de 2021	3 meses	6 meses	12 meses	De 1 a 3 años	Total
Impuestos y gastos acumulados	\$ 371,796	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 371,796
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>264,561</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>264,561</u>
Total	<u>\$ 636,357</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 636,357</u>



Al 31 de diciembre de 2021	3 meses	6 meses	12 meses	De 1 a 3 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,221,275	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,221,275
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	583,357	-	-	20,338,941	20,922,298
Otras cuentas por cobrar	<u>1,078,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,078,450</u>
Total	<u>\$ 2,883,082</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,338,941</u>	<u>\$23,222,023</u>

7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Los saldos por cobrar a partes relacionadas son:

	2022	2021
Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.	\$ 179,589	\$ 583,357
Industrial Global Solutions Desarrollo de Reserva para Tierra, S. de R. L. de C. V. (1)	15,223,753	13,187,945
Grupo Inmobiliario IGS Turismo, S. de R.L. de C. V. (1)	4,017,794	4,017,794
Industrial Global Solutions Desarrollo Comercial, S. de R. L. de C. V. (1)	6,316,503	3,133,202
Industrial Global Solution de Mexico S.A. de C.V. (1)	4,161,743	-
Industrial Global Solution Desarrollo de Tierra para Vivienda S. de R. L. de C. V. (1)	<u>2,424,626</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 32,324,008</u>	<u>\$ 20,922,298</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a préstamos otorgados por la Entidad que generan intereses a una tasa TIIE más 5 puntos porcentuales mensuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

b. Los saldos por pagar a partes relacionadas son:

	2022	2021
Industrial Global Solutions Desarrollo de Tierra para Vivienda, S. de R. L. de C. V. (1)	<u>\$ 176,375</u>	<u>\$ 264,561</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a la prestación de servicios de administración.

c. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2022	2021
Grupo A:		
Ingresos por prestación de servicios	\$ 3,561,438	\$ 13,287,493
Ingreso por intereses	1,926,288	829,179
Grupo B:		
Gastos por comisiones de administración	\$ 3,638,690	\$ 8,855,500



Grupo A se integra por:

- a) Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.
- b) Industrial Global Solutions Desarrollo Comercial, S. de R. L. de C. V.
- c) Industrial Global Solutions Desarrollo de Reserva de Tierra, S. de R. L. de C. V.
- d) Grupo Inmobiliario IGS Turismo, S. de R. L. de C. V.

Grupo B se integra por:

- a) Industrial Global Solutions Desarrollo de Industrias, S. de R. L. de C. V.
- b) Industrial Global Solutions Desarrollo de Tierra para Vivienda, S. de R. L. de C. V.
- c) Industrial Global Solutions Desarrollo de Industrias, S. de R. L. de C. V. e Industrial Global Solutions Desarrollo de Tierra para Vivienda, S. de R. L. de C. V. prestan servicios de administración y supervisión de los proyectos industriales y de vivienda de Grupo Inmobiliario MEXIGS3, S. de R.L. de C.V., recibirán como contraprestación una comisión anual del 2% de Grupo Inmobiliario MEXIGS3 S. de R. L. de C. V., sobre el monto total invertido en dichos proyectos menos las desinversiones realizadas.

8. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social se integra como sigue:

	2022	2021
Capital social fijo	\$ 3,000	\$ 3,000
Capital social variable	<u>307,590</u>	<u>47,590</u>
	<u>\$ 310,590</u>	<u>\$ 50,590</u>

- a. Con fecha 31 de mayo de 2022, se llevó a cabo un incremento de capital en su parte variable por la cantidad de \$260,000.
- b. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social en su parte fija está integrado por tres partes sociales Clase I de \$1,000 cada una, íntegramente suscritas y pagadas. La porción variable del capital social es ilimitada.
- c. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2022, su importe no ha sido separado.
- d. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

- e. Mediante asambleas generales de socios de fechas 16 de mayo de 2022, 11 de julio de 2022 y 10 de noviembre de 2022, se aprobaron decretos de dividendos por \$1,740,000, \$97,223,000 y \$7,000,000 respectivamente.



- f. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Cuenta de Aportación de Capital (CUCA) equivale a \$310,590 y \$ \$50,590, respectivamente.
- g. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) equivale a \$13,247,210 y \$ 2,990,059, respectivamente.

9. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2022 y 2021 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2022	2021
ISR:		
Causado	\$ -	\$ 1,084,411

- b. No existen partidas temporales que generen ISR. La conciliación de la tasa de ISR y la tasa efectiva como porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad de 2022 se muestra a continuación:

	2022	2021
Tasa legal	30%	30%
Menos:		
Dividendos recibidos	(29%)	-
Efectos de inflación	(1%)	(10)%
	<u>-</u>	<u>20%</u>

10. Contingencia

Las operaciones con partes relacionadas podrán estar sujetas a revisión por parte de la autoridad fiscal sobre los precios y montos utilizados por la Entidad, que demuestren la consistencia en la rentabilidad obtenida con empresas independientes en operaciones comparables.

11. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2022, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad:

- a. Mejoras a las NIF que generan cambios contables

NIF B-11, Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas - Los activos de larga duración mantenidos para distribuir a los propietarios, es decir, que serán utilizados para pagar dividendos o reembolsos de capital, se valúan al menor entre su valor neto en libros y su valor razonable menos costos de disposición en los términos de la NIF B-11, Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas; no obstante, hace falta precisar cuál es el reconocimiento contable que se generaría por la diferencia que pudiera existir entre el importe por distribuir a los propietarios y el valor de dichos activos de larga duración. Por lo tanto, se propone adicionar los párrafos necesarios que indiquen que, por tratarse de distribuciones a los propietarios, se deben afectar las utilidades acumuladas, tal como se establecía en el Boletín C-15, Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición, el cual estuvo en vigor hasta el ejercicio 2021.



- b. Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

La NIF B-3 – Estado de resultado integral, aclara que las fluctuaciones cambiarias derivadas de las Unidades de Inversión (UDIS) se deben incluir en el resultado integral de financiamiento; por su parte, para efectos de la *NIF B-10 - Efectos de la inflación*, deben tratarse como partidas monetarias; consecuentemente, en la aplicación de la *NIF B-15 – Conversión de monedas extranjeras*, deberán ser valuadas a tipo de cambio de cierre.

NIF B-10, - Cuando se emitió la NIF B-10 se incluyó la mención al 8% porque fue el promedio anual para determinar el 26% acumulado en tres años. Se elimina la referencia al promedio de 8%.

NIF C-3, Cuentas por cobrar – Se aclara que el alcance de esta NIF incluye a las otras cuentas por cobrar que no devengan interés. Se elimina referencia cuentas por cobrar “comerciales”, incluyendo así, todas las cuentas por cobrar.

12. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

El 24 de enero de 2023 y 11 de abril de 2023 el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/304441 (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) realizó una distribución a la Entidad por el concepto de pago del Alcance (Promote) de acuerdo a la cláusula 12.1 y 12.2 del Contrato del Fideicomiso.

13. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2023, por el Lic. Antonio Ruiz Galindo Terrazas, Director General, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General de Socios de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



**Inmobiliaria CKD, S. A. P. I.
de C. V.**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2022 y 2021, e
Informe de los auditores
independientes del 27 de abril de
2023



Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022 y 2021

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	4
Estados de resultados	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V. (la "Sociedad Controladora"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los estados de resultados, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS International Financial Reporting Standards o IAS - International Accounting Standards, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad Controladora de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Sociedad Controladora en relación con los estados financieros

La Administración de la Sociedad Controladora es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad Controladora de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Sociedad Controladora en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Sociedad Controladora o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Sociedad Controladora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad Controladora.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad Controladora
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad Controladora para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad Controladora deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad Controladora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad Controladora una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Ciudad de México, México
27 de abril de 2023



Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

Activos	Notas	2022	2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 8,467,973	\$ 6,261,337
Impuestos por recuperar	6	6,700,348	22,707,182
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	-	23,683,524
Total del activo circulante		15,168,321	52,652,043
Activo a largo plazo:			
Inversión en entidades de inversión	7	365,356,482	952,122,548
Impuestos a la utilidad diferidos	8	40,190,626	28,409,266
Total activos		\$ 420,715,429	\$ 1,033,183,857
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 202,789	\$ 1,259,870
Cuenta por pagar a partes relacionadas	12	-	46,080,788
Total de pasivo circulante		202,789	47,340,658
Capital contable:			
Capital social	10	50,000	14,830,207
Utilidades acumuladas		420,462,640	971,012,992
Total de capital contable		420,512,640	985,843,199
Total pasivos y capital contable		\$ 420,715,429	\$ 1,033,183,857

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

	Notas	2022	2021
Ingresos:			
Ganancia no realizada en entidades de inversión	9	\$ -	\$ 100,200,206
Ingresos por intereses		<u>821,025</u>	<u>5,565,648</u>
		821,025	105,765,854
 Pérdida no realizada en entidades de inversión		(63,549,454)	-
Gastos de administración	13	(31,308,115)	(21,327,786)
Gastos por intereses		(1,461,229)	(4,013,444)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neto		<u>(10,179,839)</u>	<u>3,635,782</u>
 (Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(105,677,612)	84,060,406
 Beneficio a la utilidad	8	<u>11,781,360</u>	<u>3,800,228</u>
 (Pérdida) utilidad neta del año		<u>\$ (93,896,252)</u>	<u>\$ 87,860,634</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

	Capital social	Utilidades Acumuladas	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 14,830,207	\$ 1,056,548,676	\$ 1,071,378,883
Decreto de dividendos	-	(173,396,318)	(173,396,318)
Utilidad neta del año	<u>-</u>	<u>87,860,634</u>	<u>87,860,634</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	14,830,207	971,012,992	985,843,199
Reembolso de capital	(14,780,207)	-	(14,780,207)
Decreto de dividendos	-	(456,654,100)	(456,654,100)
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>(93,896,252)</u>	<u>(93,896,252)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 420,462,640</u>	<u>\$ 420,512,640</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

	2022	2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (93,896,252)	\$ 87,860,633
Ajustes por:		
Beneficio por impuestos a la utilidad	(11,781,360)	(3,800,228)
(Pérdida) ganancia no realizada en entidades de inversión	63,549,454	(100,200,206)
Fluctuación no realizada	-	3,635,782
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Ingresos por intereses	(821,025)	(5,565,648)
Gastos por intereses	<u>1,461,229</u>	<u>4,013,444</u>
	(41,487,954)	(14,056,223)
(Aumento) disminución en:		
Impuestos por recuperar	16,006,834	(11,080,154)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>(1,640,438)</u>	<u>1,180,018</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(27,121,558)</u>	<u>(23,956,359)</u>
Actividades de inversión:		
Cobro de distribuciones de entidades de inversión	523,216,612	237,185,451
Cobro de préstamos a partes relacionadas	23,329,180	24,707,195
Intereses cobrados	<u>1,175,369</u>	<u>7,560,481</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>547,721,161</u>	<u>269,453,127</u>
Actividades de financiamiento:		
Disminución de capital	(14,780,207)	-
Dividendos pagados	(456,654,100)	(173,396,318)
Pago de préstamos a partes relacionadas	(30,808,349)	(68,894,916)
Pago de intereses	<u>(16,150,311)</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(518,392,967)</u>	<u>(242,291,234)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,206,636	3,205,534
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>6,261,337</u>	<u>3,055,803</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 8,467,973</u>	<u>\$ 6,261,337</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V.

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

1. Actividades y eventos significativos

a. Actividades

Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V. (la “Sociedad Controladora”), se constituyó el 5 de octubre de 2011 y sus accionistas son el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/304441 (Fideicomiso 304441), el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828 (Fideicomiso 303828) y Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V. (MEXIGS 3). Su principal actividad es realizar, a través de Entidades de Inversión y Fideicomisos de Proyecto, inversiones 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.

La Sociedad Controladora al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presta servicios exclusivamente a partes relacionadas. En consecuencia, los estados financieros que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y flujos de efectivo que la Sociedad Controladora hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación.

La inversión de los Fideicomisos 304441 y 303828 en Inmobiliaria CKD, S. A. P. I. de C. V., al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 50% para el primer fideicomiso, y 50% para el segundo.

Con fecha 4 de octubre de 2011, los Fideicomisos 304441 y 303828 emitieron Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs). La emisión total fue por la cantidad de \$1,088,000,000. 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. (parte relacionada), como Administrador de los Fideicomisos 304441 y 303828.

El Fideicomiso 304441 en conjunto con el Fideicomiso 303828, podrán realizar aportaciones en cada Proyecto, preponderantemente del 47.5% y hasta el 60%, de la inversión total en el proyecto, previa autorización del Comité Técnico. Por lo tanto, se requiere la participación de Fondos Globales de Bienes Raíces y/o Fondos Paralelos, para completar el 100% de cada proyecto.

En caso de que no exista un Fondo Global de Bienes Raíces o un Fondo Paralelo, interesados en invertir en cualquiera de los proyectos, el Fideicomiso 304441 y el Fideicomiso 303828, 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 303828 no esté en posibilidad de coinvertir con el Fideicomiso 304441 en determinado proyecto o viceversa, los Fideicomisos no podrán realizar por sí mismos la inversión en dicho proyecto.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad Controladora ha efectuado las siguientes aportaciones:

	2022	2021
IGS CKD Industrial Assets, S. A. P. I. de C. V. (IGS CKD)	62.0%	62.0%
Proyecto Birdie		
Fideicomiso Maestro de Administración con Actividad Empresarial Número F/1153 (Fideicomiso Maestro)	47.5%	47.5%
Fideicomiso 85100088	19.52%	19.52%



Plataforma vivienda

El Fideicomiso Maestro tiene como principal actividad desarrollar proyectos inmobiliarios destinados a la vivienda, a través de Fideicomisos de Administración y custodia ("Fideicomisos de Proyecto"), donde el Fideicomiso Maestro aportará los terrenos, y un desarrollador se encargará de urbanizar, construir y comercializar el proyecto.

El desarrollador se compromete con el Fideicomiso Maestro a realizar las ventas de lotes y viviendas en los tiempos descritos y en los precios mínimos garantizados establecidos dentro del contrato de cada proyecto, de acuerdo al tipo de vivienda; por lo tanto, el Fideicomiso Maestro recibirá un porcentaje mínimo garantizado. En consecuencia, el Fideicomiso Maestro ha fideicomitado los terrenos, los cuales se pueden hipotecar, y el desarrollador vende una vez construido las viviendas, entonces se libera la hipoteca, se escritura y se reconoce el ingreso.

Nombre del Proyecto	Ubicación	Fideicomiso	Participación de la
			sociedad controladora
Torres de Mayorazgo	Puebla, Puebla	F/304972	47.5%
Perla del Golfo	La Paz, Baja California	F/305480	47.5%
Playa Azul	Playa del Carmen, Quintana Roo	F/305669	47.5%
Oacalco	Yautepec, Morelos	F/305995	47.5%
Pomoca Zona 7	Villahermosa, Tabasco	F/306878	47.5%
Pomoca Zona 9	Villahermosa, Tabasco	F/306894	47.5%
Pueblito Lindo	Irapuato, Guanajuato	F/307661	95%
Moralta	Querétaro, Querétaro	F/85100022	47.5%
Torres de Juriquilla	Juriquilla, Querétaro	F/85100024	47.5%
Sierra Vista	Irapuato, Guanajuato	F/85100025	47.5%
	San Miguel de Allende,		
El Milagro	Guanajuato	F/85100071	95%
Brisas del León	Chihuahua, Chihuahua	F/85100088	19.52%

Plataforma industrial

IGS CKD Industrial Assets, S. A. P. I. de C. V. tiene como actividad principal participar como inversionistas en proyectos dedicados el arrendamiento de naves industriales.

La inversión de los recursos de la plataforma industrial se efectuó a través de las sociedades denominadas Mex Industrial Assets, S. de R. L. de C. V. (Proyecto MIA), e IGS CKD Industrial Assets, S. A. P. I. de C. V. (Proyecto Mexicali y Birdie).

Administración de la Sociedad Controladora

La Sociedad Controladora no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de la compañía que le presta los servicios administrativos de personal y de operación.

El domicilio social de la Sociedad Controladora se encuentra en Prolongación Paseo de la Reforma No. 600 PB, 31-D, Col. Santa Fe Peña Blanca Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México. C. P. 01210.



b. **Evento significativo**

- i) El 2 de marzo de 2022, se llevó a cabo la venta de un inmueble del Portafolio Birdie (MAT Alianza I), propiedad de IGS CKD Industrial Assets, S. A.P. I. de C. V., ubicado en Matamoros, Tamaulipas, con una superficie de 189 mil pies cuadrados, por un precio aproximado de USD\$3.9 millones-
- ii) Con fecha 16 de junio de 2022, se llevó a cabo la venta del remanente del Portafolio Birdie, propiedades de IGS CKD Industrial Assets S. A. P. I. de C. V. ubicadas en Ciudad Juárez, Monterrey y Reynosa, con una superficie de 8 millones trescientos mil pies cuadrados, por un precio aproximado de USD\$147 millones.
- iii) Con fecha 29 de septiembre de 2022, se cobró el saldo pendiente de 5.5 millones de dólares generado por la venta del 9 de agosto de 2021, de 8 propiedades ubicadas en Nuevo Laredo.

2. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas**

a. **Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso**

En el año, la Sociedad Controladora ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB - International Accounting Standards Board por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

*Enmiendas a IFRS 3 -
Referencia al Marco
Conceptual*

La Sociedad Controladora ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

*Mejoras Anuales a las
normas IFRS 2018-2021*

La Sociedad Controladora ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a dos normas:

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Sociedad Controladora no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.



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

Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Sociedad Controladora en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la Sociedad Controladora ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración de la Sociedad Controladora anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.



Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.



El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Sociedad Controladora anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros la Sociedad Controladora en periodos futuros si dichas transacciones urgen.

3. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros de la Sociedad Controladora han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros de la Sociedad Controladora han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en entidades de inversión que se valúan a su valor razonable 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, la Sociedad Controladora 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.

Ver Nota 9 (h), para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable de la Sociedad Controladora.



c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Sociedad Controladora se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

d. ***Activos financieros***

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (AFS, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco del tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando los activos son (i) se conservan para ser negociados la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) la contraprestación contingente sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.



Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;

2. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar a partes relacionadas, saldos bancarios y dinero en efectivo se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

3. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

4. Baja de activos financieros

La Sociedad Controladora deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Sociedad Controladora no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Sociedad Controladora reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Sociedad Controladora retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido.



La Sociedad Controladora continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos. En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Sociedad Controladora retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Sociedad Controladora distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

e. ***Efectivo y equivalentes de 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.

f. ***Inversión en entidades de inversión***

La Sociedad Controladora adoptó la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, debido a que cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme en lo que se establece en dicha norma, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en Mex Industrial, IGS CKD y el Fideicomiso Maestro (las entidades de inversión) se valúan a su valor razonable con cambios en el estado de resultados y otros resultados integrales.

g. ***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.

h. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.



Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, las tasas correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o el pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconocen generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Sociedad Controladora disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en entidades de inversión, excepto cuando la Sociedad Controladora es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Sociedad Controladora espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

2. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios.

i. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

1. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros. A la fecha de los estados financieros la Sociedad Controladora no tiene instrumentos financieros.

2. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (cuentas por pagar a partes relacionadas), 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.

3. **Baja de pasivos financieros**

La Sociedad Controladora da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad Controladora se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

j. ***Transacciones en moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. ***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. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a favor de la Sociedad Controladora a recibirlos.

l. ***Gastos***

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales conforme se devengan.

m. ***Estado de flujo de efectivo***

La Sociedad Controladora presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad Controladora, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad Controladora y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Entidad de inversión

Como se menciona en la Nota 3 (f) la Administración de la Sociedad Controladora revisó los lineamientos establecidos por NIIF 10 *Estados financieros consolidados* y concluyó que califica como entidad de inversión; por lo tanto, la inversión en entidades de inversión no se consolida y se valúa a FVTPL.



b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Algunas NIIF requieren o permiten a las entidades medir o revelar el valor razonable de los activos, pasivos o de sus instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. Cuando el precio de un artículo idéntico no es observable, la Sociedad Controladora estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, la Sociedad Controladora mide sus inversiones en las asociadas a su valor razonable, como se describe en la Nota 3 (f). Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, la Sociedad Controladora da a conocer el valor razonable de sus inversiones en entidades de inversión, y de sus instrumentos financieros los cuales están valuados a costo amortizado, tal como se describe en la Nota 9 (h).

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2022	2021
Bancos	\$ 4,785,160	\$ 115,513
Equivalentes de efectivo:		
Inversiones de inmediata realización	<u>3,682,813</u>	<u>6,145,824</u>
	<u>\$ 8,467,973</u>	<u>\$ 6,261,337</u>

6. **Impuestos por recuperar**

	2022	2021
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ -	\$ 18,484,783
ISR por recuperar	<u>6,700,348</u>	<u>4,222,399</u>
	<u>\$ 6,700,348</u>	<u>\$ 22,707,182</u>

7. **Inversiones en entidades de inversión**

Como se indicó en la Nota 3 (d) la Sociedad Controladora calificó como entidad de inversión. Por lo tanto, las inversiones en entidades de inversión se reconocen a valor razonable como se detalla a continuación:

	2022	2021
Al inicio del año:		
Plataforma de vivienda	\$ 303,831,360	\$ 497,465,915
Plataforma industrial	<u>648,291,188</u>	<u>591,641,878</u>
	<u>952,122,548</u>	<u>1,089,107,793</u>
Bajas:		
Plataforma de vivienda	(9,989,747)	(7,340,137)
Plataforma industrial	<u>(513,226,865)</u>	<u>(229,845,314)</u>
	<u>(523,216,612)</u>	<u>(237,185,451)</u>



	2022	2021
Cambio en el valor razonable de la inversión en entidades de inversión:		
Plataforma de vivienda	(44,328,666)	(186,294,418)
Plataforma industrial	<u>(19,220,788)</u>	<u>286,494,624</u>
	<u>(63,549,454)</u>	<u>100,200,206</u>
Al final del año	<u>\$ 365,356,482</u>	<u>\$ 952,122,548</u>

La Entidad obtuvo distribuciones de la plataforma industrial proveniente de la sociedad IGS CKD Industrial Assets, S. A. P. I. de C. V. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por \$513,226,865 y \$229,845,314, respectivamente.

El valor razonable en las inversiones de proyecto de vivienda e industrial al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación, la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con la Sociedad Controladora, quienes 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. Ver Nota 9 (h).

8. Impuestos a la utilidad

La Sociedad Controladora está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para el 2022 y 2021 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los efectos de beneficios a la utilidad reconocidos en resultados se integran como sigue:

	2022	2021
ISR:		
Diferido	<u>\$ 11,781,360</u>	<u>\$ 3,800,228</u>

- b. El saldo del activo por ISR diferido es originado por efecto de las pérdidas fiscales por amortizar como sigue:

	2022	2021
Total ISR diferido	<u>\$ 40,190,626</u>	<u>\$ 28,409,266</u>

- (1) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. El año de vencimiento y su monto actualizado al 31 de diciembre de 2022, es:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2027	\$ 39,764,808
2028	28,684,152
2029	22,270,635
2030	1,342,614
2031	10,043,181
2032	<u>31,863,364</u>
Total	<u>\$ 133,968,754</u>



- c. La conciliación de la tasa del ISR y la tasa efectiva como porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad y ganancia en entidades de inversión a valor razonable a través de resultados de 2022 y 2021 se muestra a continuación:

	2022	2021
Tasa legal	30%	30%
Más:		
Ganancia no realizada en entidades de inversión	<u>(19%)</u>	<u>(35%)</u>
	<u>11%</u>	<u>(5%)</u>

9. Instrumentos financieros

a. Administración del riesgo de capital

La Sociedad Controladora administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general de la Sociedad Controladora no ha sido modificada en comparación con 2021.

La estructura de capital de la Sociedad Controladora consiste en el capital social emitido y utilidades acumuladas.

La Sociedad Controladora no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la Administración de su capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad Controladora revisa la estructura de capital de la Sociedad Controladora sobre una base trimestral.

b. Categorías de los instrumentos financieros

	2022	2021
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 8,467,973</u>	<u>\$ 6,261,338</u>
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,683,524</u>
A valor razonable a través de resultados:		
Inversión en entidades de inversión	<u>\$ 365,356,482</u>	<u>\$ 952,122,548</u>
Pasivos financieros		
Pasivo a costo amortizado	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,080,788</u>

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Tesorería de la Sociedad Controladora ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Sociedad Controladora a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La función de Tesorería informa trimestralmente al Comité de Administración de riesgos de la Sociedad Controladora, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.



La administración de riesgos financieros se rige por las políticas de la Sociedad Controladora aprobadas por el Comité de Inversión de los Fideicomisos 304441 y 303828, y ciertas aprobaciones del Comité Técnico de los Fideicomisos 304441 y 303828, y de la Asamblea de Tenedores de los Fideicomisos 304441 y 303828, 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 (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

d. **Administración del riesgo cambiario**

La Sociedad Controladora realiza transacciones en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. La posición neta en moneda extranjera se muestra en la Nota 11.

El análisis de sensibilidad se determinó con base a la exposición en dólares americanos pendientes denominados en moneda extranjera de partidas monetarias 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 del 15% en pesos mexicanos por dólar es considerado razonablemente posible en las tasas de tipo de cambio. Si el cambio en las tasas de tipo de cambio ha sido del 15% en pesos superior/inferior, la Sociedad Controladora podría aumentar/disminuir sus resultados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por \$715,114 y \$3,566,987, respectivamente.

e. **Administración del riesgo de tasa de interés**

La Sociedad Controladora no tiene ninguna exposición al riesgo de flujo de efectivo en la tasa de interés debido a que no está sujeta a préstamos de otras entidades financieras. Sin embargo, la tasa de interés de las cuentas por cobrar por préstamo es fija por lo que la Sociedad Controladora está expuesta a un riesgo de valor razonable en la tasa de interés.

f. **Administración del riesgo de liquidez**

La Administración de la Sociedad Controladora es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, la pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo y los requerimientos de administración de la liquidez.

La Sociedad Controladora administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y facilidades bancarias para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Sociedad Controladora deberá hacer el cobro y el pago.

Al 31 de diciembre de 2022	6 a 12 meses	12 meses	Total
<i>Pasivos Financieros</i>			
Proveedores	\$ 202,789	\$ -	\$ 202,789
Cuenta por pagar a partes relacionadas	-	-	-
Total	\$ 202,789	\$ -	\$ 202,789



Al 31 de diciembre de 2021	6 a 12 meses	12 meses	Total
<i>Pasivos Financieros</i>			
Proveedores	\$ 1,255,736	\$ -	\$ 1,255,736
Cuenta por pagar a partes relacionadas	<u>46,080,788</u>	<u>-</u>	<u>46,080,790</u>
Total	<u>\$ 47,336,526</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,336,526</u>

g. **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 la Sociedad Controladora. La Sociedad Controladora ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo, impuestos por recuperar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y préstamos por cobrar. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de \$15,168,321 y \$52,652,043, respectivamente.

El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política de la Sociedad Controladora es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

h. **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 los inputs del modelo.

La Sociedad Controladora clasifica las mediciones a valor razonable dentro del Nivel 1, 2 ó 3 con base en el 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 acciones de entidades de inversión se contabilizó a valor razonable sobre una base recurrente y se clasificó como Nivel 3 en la jerarquía del valor razonable.

	2022	2021
Activos financieros a valor razonable a través de resultados		
Inversión en entidades de inversión	<u>\$ 365,356,482</u>	<u>\$ 952,122,548</u>

La Sociedad Controladora 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 de la Sociedad Controladora considera que los valores de los activos financieros clasificados como préstamos y cuentas por cobrar y los pasivos financieros a costo amortizado, 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 valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta 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 valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) 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 para la inversión en entidades de inversión se obtuvo a través de la metodología de flujos descontados, la cual proyecta el valor razonable al 3 de octubre de 2023 vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La tasa promedio de salida utilizada en 2022 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 de la Sociedad Controladora. 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 de dedicados al arrendamiento, 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

10. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social se integra como sigue:

	2022	
	Número de acciones	Importe
Capital social fijo Clase I	50,000	\$ 50,000
Capital social variable Clase II	-	-
Total	50,000	\$ 50,000

	2022	
	Número de acciones	Importe
Capital social fijo Clase I	50,000	\$ 50,000
Capital social variable Clase II	14,780,207	14,780,207
Total	14,830,207	\$ 14,830,207

- a) El capital social fijo se integra de 50,000 acciones nominativas Clase I, con valor nominal de un peso, y están íntegramente suscritas y pagadas.
- b) En Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asambleas, llevadas a cabo durante 2022, se resolvió disminuir el capital social variable en su Clase II como sigue:

Fecha de aprobación de las disminuciones de capital	2022	
	Número de acciones	Importe
21 de junio de 2022	14,780,207	\$ 14,780,207

- c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, su importe no ha sido separado.
- d) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta (ISR) a cargo de la Sociedad Controladora a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos. Existe una tasa adicional del 10% sobre dividendos a partir de 2014.



- e) Mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la sociedad controladora de fechas 19 de enero, 23 de marzo, 21 de junio, 2 de agosto, 25 de octubre y 27 de diciembre de 2022, se aprobaron decretos de dividendos por \$5,167,528, \$6,430,755, \$389,840,629, \$600,000, \$51,383,549 y \$3,231,639, respectivamente.
- f) Mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la sociedad controladora de fechas 26 de agosto, 24 de septiembre y 13 de diciembre de 2021, se aprobaron decretos de dividendos por \$144,731,064, \$8,932,164 y \$19,733,090, respectivamente.
- g) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta de Capital de Aportación equivale a \$59,080,776 y \$16,648,061 , respectivamente.
- h) Al 31 de diciembre de 2022 la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) equivale a \$94,591,538.

11. Saldos y transacciones en moneda extranjera

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022	2021
En dólares estadounidenses -		
Activos monetarios	\$ <u>246,232</u>	\$ <u>1,159,108</u>
Equivalentes en pesos	\$ <u>4,767,425</u>	\$ <u>23,779,912</u>

- b. Las transacciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2022	2021
En dólares estadounidenses:		
Ingresos por intereses	\$ <u>28,709</u>	\$ <u>262,789</u>

- c. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	_10_ de abril de 2023
Dólar estadounidense bancario	\$ <u>19.3615</u>	\$ <u>20.5157</u>	\$ <u>18.3323</u>

12. Saldos y operaciones con partes relacionadas

- a. Los saldos por cobrar a partes relacionadas son:

	2022	2021
Cuentas por cobrar a largo plazo:		
IGS CKD Industrial Assets, S. A. P. I. de C. V. (1)	\$ <u>-</u>	\$ <u>23,683,524</u>

- (2) La cuenta por cobrar a IGS CKD Industrial Assets, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2021, equivale a USD \$1,154,410; representada por pagarés, que devengan intereses sobre saldos insolutos del 10.75% anual, mismos que son exigibles al término del contrato y que a la mencionada fecha, asciende a USD\$ 16,859 , respectivamente. El importe total de esta deuda tiene como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2022.



Durante 2022 y 2021, se realizaron cobros por un monto de USD\$1,137,551 y USD\$ 1,421,159 , respectivamente.

- b. Los saldos por pagar a partes relacionadas son:

	2022	2021
Cuentas por pagar a corto plazo:		
Fideicomiso F/303828 (1)	\$ -	\$ 46,080,788

- (1) Al 31 de diciembre de 2021 la cuenta por pagar con el F/303828 corresponde principalmente a un préstamo que genera intereses a una tasa TIIE + 5 puntos porcentuales mensuales con vencimiento al 20 de septiembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2021 están pendientes de pago \$14,689,082 por concepto de intereses.

- c. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue

	2022	2021
Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R. L. de C. V.		
Servicios recibidos	\$ 3,561,438	\$ 13,287,493
Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/303828		
Gastos por intereses	\$ 1,461,229	\$ 4,013,444
IGS CKD Industrial Assets, S. A. P. I. de C. V.		
Ingresos por intereses	\$ 585,335	\$ 5,354,925

13. Gastos de administración

	2022	2021
Otros impuestos y derechos	\$ 21,901,578	\$ -
Honorarios por servicios administrativos	8,573,063	19,074,625
Cuotas y suscripciones	833,474	2,253,161
	\$ 31,308,115	\$ 21,327,786

14. Contingencia

Las operaciones con partes relacionadas podrán estar sujetas a revisión por parte de la autoridad fiscal sobre los precios y montos utilizados por la Sociedad controladora, que demuestren la consistencia en la rentabilidad obtenida con empresas independientes en operaciones comparables.

15. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2023, por la Lic. Bárbara Ochoa Woodworth, Directora General y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad Controladora, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



Información adicional

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común con atención a Mónica Jiménez Labora al teléfono (55) 3098-9061 al correo electrónico mjimenezlabora@cibanco.com; del mismo modo con el Fiduciario Emisor con atención a Mauricio Hernández y/o Gabriela Yáñez al teléfono al teléfono (55) 5721-2184, a las direcciones de correo electrónico mauricio.hernandezm@hsbc.com.mx, gabriela.yanez@hsbc.com.mx, o bien realizar la solicitud directamente con atención a Bárbara Ochoa Woodworth al teléfono (55) 3098-9061 y correo electrónico bochoa@igs.com.mx.

Finalmente, durante la vigencia de cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV y CNBV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley Aplicable.

Valuador independiente

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/303828 (Clave de pizarra IGSK 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 (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 de la valuación

- El 4 de octubre de 2011, Grupo Inmobiliario MEXIGS 3, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/303828 por un monto de MXN 513 mm
- El objetivo del CKD es co-invertir en proyectos inmobiliarios promovidos por IGS en las condiciones preestablecidas en la documentación relativa a la emisión

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 66.526216
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 66.526216

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

414 Capital

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

Resumen de Valuación

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2022, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 66.53 (sesenta y seis 53/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversión en activos de bienes raíces		Total
Valor en libros		263,392,693.00
Valor ajustado		341,110,148.83

Patrimonio ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	51.376614	5,130,000	263,562,030.18
Valor ajustado	66.526216	5,130,000	341,279,486.01

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 66.526216**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 66.526216**

Balance Pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Bancos	7,487.52	F Acreedores diversos	1,142,323.94
F Inversiones de inmediata realización	1,304,173.60	F IVA por pagar	-
A Inversiones en activos de bienes raíces	341,110,148.83		

		Patrimonio	341,279,486.01
Total activos	342,421,809.95	Total Pasivo y patrimonio	342,421,809.95

Sensibilización de valuación⁵

Activos de bienes raíces a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	341,110,148.83	66.53	0.00%
Inversión en activos de bienes raíces (valuación al alza escenario 1)	342,979,404.61	66.89	+0.55%
Inversión en activos de bienes raíces (valuación a la baja escenario 1)	339,274,488.05	66.17	-0.54%
Inversión en activos de bienes raíces (valuación al alza escenario 2)	346,822,415.39	67.64	+1.67%
Inversión en activos de bienes raíces (valuación a la baja escenario 2)	335,700,428.82	65.47	-1.59%

Valuaciones históricas

	Período	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio
Trimestre actual	2022.Q4	5,130,000	66.526216	341,279,486.01
Trimestre Previo 1	2022.Q3	5,130,000	67.837217	348,004,922.48
Trimestre Previo 2	2022.Q2	5,130,000	69.745800	357,795,953.25
Trimestre Previo 3	2022.Q1	5,130,000	96.991785	497,567,856.18

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

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

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/303828 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
4T 2011			
Perla del Golfo	Desarrollo residencial ubicado en La Paz, Baja California Sur	No divulgado	DCF
3T 2012			
Pomoca Zona 7	Desarrollo residencial ubicado en Villahermosa, Tabasco	No divulgado	DCF
Pomoca Zona 9	Desarrollo residencial ubicado en Villahermosa, Tabasco	No divulgado	DCF
4T 2012			
Pueblito Lindo	Desarrollo residencial ubicado en Irapuato, Guanajuato	No divulgado	DCF
3T 2013			
Torres de Mayorazgo II	Desarrollo residencial ubicado en Puebla, Puebla	No divulgado	DCF
2T 2014			
Moralta	Desarrollo residencial ubicado en Querétaro, Querétaro	No divulgado	DCF
3T 2014			
Sierra Vista	Desarrollo residencial ubicado en Irapuato, Guanajuato	No divulgado	DCF
Torres Juriquilla	Desarrollo residencial ubicado en Querétaro, Querétaro	No divulgado	DCF
4T 2014			
El Milagro	Desarrollo residencial ubicado en San Miguel de Allende, Guanajuato	No divulgado	DCF
Brisas de León	Desarrollo residencial ubicado en Chihuahua, Chihuahua	No divulgado	DCF

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

Enfoque de mercado

- Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos
- La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos
- La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
 - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
 - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
 - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— "Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/303828 desde el año 2011
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El presente reporte es entregado exclusivamente con fines informativos y nada de lo aquí establecido constituye asesoría de inversión, legal, contable o fiscal, o, en su caso, una recomendación para comprar, vender o mantener valores o adoptar una estrategia de inversión en lo particular.
- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital Inc. ("414 Capital") y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este reporte de análisis.
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte. No obstante de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- Las posturas expresadas en el presente reporte son aquellas de los autores y no pretenden predecir el desempeño futuro de una inversión. Asimismo, el desempeño pasado no garantiza resultados futuros de una compañía, sector, inversión o estrategia particular. Las posturas de los autores pueden diferir de la postura institucional de 414 Capital.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Ciertas suposiciones subyacentes al presente reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente reporte.
- La información que se presenta en este reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios.
- El presente no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.
- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- El hecho de que 414 haya puesto este documento o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.
- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano. No pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.