

## AVISO DE OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA



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



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

**FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO EMISOR**

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

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA INICIAL: \$540,000,000 (QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**  
**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (CONSIDERANDO LAS LLAMADAS DE CAPITAL): \$2,700,000,000.00 (DOS MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

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

Los términos con mayúscula inicial utilizados y no definidos en el presente aviso tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto.

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública restringida.
<b>Fiduciario:</b>	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el " <u>Fiduciario</u> ").
<b>Fideicomitente y Administrador:</b>	Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V. (el " <u>Fideicomitente</u> " o " <u>Grupo Desarrollador IGS</u> " o el " <u>Administrador</u> ").
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	El Fideicomitente.
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sin expresión de valor nominal a los que se refiere el Artículo 7, fracción VI de la Circular Única, también conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (los " <u>Certificados</u> " o " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
<b>Valor nominal:</b>	Los Certificados Bursátiles no tendrán expresión de valor nominal.
<b>Clave de Pizarra:</b>	"IGS3CK 17".
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Adicionales será determinado y se dará a conocer oportunamente.
<b>Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:</b>	5,400,000 Certificados Bursátiles.
<b>Número Total de Certificados Bursátiles:</b>	El Número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
<b>Monto de la Emisión Inicial:</b>	\$540,000,000.00 (quinientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital)</b>	\$2,700,000,000.00 (dos mil setecientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Acto Constitutivo:</b>	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2178 (el " <u>Contrato de</u>

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

(d) las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (e) el efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (f) el derecho a recibir los Compromisos Restantes de los Tenedores; (g) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (h) las Inversiones Permitidas, así como los Rendimientos derivados del Régimen de Inversión o del Régimen de Inversión Supletorio; y (i) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a la Sociedad Controladora conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos); y (j) las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

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

estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles que individualmente o en su conjunto tengan la tenencia de cada 10% del número total de los Certificados Bursátiles a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito en cualquier momento por los Tenedores de Certificados Bursátiles mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

**Fuente de pagos y Distribuciones:**

Las Distribuciones del Fideicomiso y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Los pagos a los Tenedores a realizarse en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso se harán (i) en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, según determine el Fiduciario si el Fideicomiso cuenta con Efectivo Distribuible para pagar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores de conformidad con el Reporte de Distribuciones; (ii) por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso; (iii) en la Fecha de Vencimiento, según determine el Comité Técnico el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso (el "Remanente del Patrimonio del Fideicomiso"), éste se entregará a los Tenedores como rendimiento; o (iv) en la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso, en caso de existir algún Remanente del Patrimonio del Fideicomiso, éste se entregará a los Tenedores como rendimiento.

**Lugar y Forma de pago del Principal:**

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

**Recursos Netos de la Emisión:**

Hasta aproximadamente \$[479'658,224.38] ([cuatrocientos setenta y nueve millones seiscientos cincuenta y ocho mil doscientos veinticuatro Pesos 38/100 M.N.]) monto que resulta de restar al Monto de la Emisión Inicial los Gastos de Emisión y Colocación que ascienden a \$[60'341,775.62] ([Sesenta millones trescientos cuarenta y un mil setecientos setenta y cinco Pesos 62/100 M.N.]) y se detallan en la sección II.1 del Prospecto.

**Garantía:**

Los Certificados Bursátiles no cuentan con garantía real o personal alguna.

**Depositario:**

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

**Régimen Fiscal:**

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (la "LISR"), aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAP's), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha del Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones

contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAP's establecidas en los artículos 192 y 193 de la LISR y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

**Posibles Adquirentes:**

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

**Inversiones del Fideicomiso:**

El Fideicomiso invertirá en proyectos consistentes en (y) la adquisición de terrenos para el desarrollo, administración y venta de Activos Industriales y Activos de Tierra para Vivienda; y (z) la adquisición, desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios industriales y de tierra para vivienda.

**Valuador Independiente:**

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

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común").

**Intermediario Colocador:**

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el "Intermediario Colocador").

**Agente Estructurador:**

414 Estructuración, S.A. de C.V. (el "Agente Estructurador").

**Labor del Agente Estructurador:**

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

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

**RIESGOS DE INVERSIÓN.**

- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE. CADA TENEDOR DEBERÁ EVALUAR CÓMO CUMPLIRÁ CON SUS OBLIGACIONES DE CARÁCTER FISCAL RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO QUE LE SEA APLICABLE; EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES FISCALES PODRÍA SER COMPLEJO Y ONEROSO.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O LOS PROYECTOS FINALES EN LOS QUE ESTOS INVIERAN, CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.
- EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO.
- LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI A GRUPO DESARROLLADOR IGS, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
- EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DEL PROSPECTO.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DEL PROSPECTO.
- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA

FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ADICIONALES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN ADICIONAL CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN ADICIONAL CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A LAS PENALIDADES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN- 3.1. RESÚMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO - 3.1.12. LLAMADAS DE CAPITAL" DEL PROSPECTO.

- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PODRÍA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE GRUPO IGS, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR O EL AGENTE ESTRUCTURADOR DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE LAS LLAMADAS DE CAPITAL.
- AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS. EL FIDEICOMISO ESTÁ SUJETO A LOS RIESGOS DE NEGOCIOS INHERENTES AL HECHO DE SER UN PRODUCTO DE INVERSIÓN RELATIVAMENTE NUEVO EN MÉXICO, INCLUYENDO EL RIESGO DE QUE NO LOGRE CUMPLIR CON SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. NO EXISTE GARANTÍA DE QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO TENDRÁN ÉXITO. ADEMÁS, NO SE HAN DEFINIDO LAS INVERSIONES CONCRETAS QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN UNA SOCIEDAD CONTROLADORA, QUIEN A SU VEZ INVERTIRÁ EN VEHÍCULOS PRIVADOS DE RECIENTE CONSTITUCIÓN, CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, NO AUDITADA Y RESPECTO DE LOS CUALES NO HABRÁ INFORMACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE NO EXISTE CERTEZA RESPECTO DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.
- EXISTE EL RIESGO DE QUE SE MODIFIQUEN LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS ACTUALMENTE EN LA LISR, DE TAL FORMA QUE DESAPAREZCA EL RÉGIMEN FISCAL CONTENIDO EN LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA MISMA, POR LO QUE RESULTARÍA IMPORTANTE QUE CADA TENEDOR CONSULTE CON SUS ASESORES FISCALES EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE QUE DE MANERA PARTICULAR LES RESULTE APLICABLE. LO ANTERIOR PUDIERE TENER UN EFECTO ADVERSO SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE LAS RESERVAS Y DISTRIBUCIONES, ASÍ COMO EN LA APLICACIÓN DE FLUJOS Y RECURSOS. ASIMISMO EXISTE EL RIESGO DE QUE LAS AUTORIDADES FISCALES TOMEN LA POSICIÓN DE CONSIDERAR AL FIDEICOMISO COMO UN FIDEICOMISO NO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA LISR, LO CUAL RESULTARÍA EN LA NECESIDAD DE CUMPLIR CON CIERTOS PAGOS, TRÁMITES Y OTRAS OBLIGACIONES FISCALES POR PARTE DEL FIDEICOMISO Y EVENTUALMENTE POR ALGUNOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ESTA SITUACIÓN PUDIERA PRESENTARSE EN CASO DE QUE SE DIERA, ENTRE OTROS, CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS: (I) QUE NO SE DISTRIBUYA AL MENOS EL 80% DE LOS INGRESOS QUE RECIBA EL FIDEICOMISO EN EL AÑO, A MÁS TARDAR 2 MESES DESPUÉS DE TERMINADO EL MISMO, CONFORME A LA MECÁNICA ESTABLECIDA EN LAS DISPOSICIONES FISCALES; (II) QUE NO SE INVIRTAN LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO EN LAS INVERSIONES PERMITIDAS, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 192 DE LA LISR Y EL ARTÍCULO 310 DEL RLISR VIGENTES; (III) QUE LAS ACCIONES DE LAS SOCIEDADES PROMOVIDAS QUE SE ADQUIERAN SE ENAJENENEN ANTES DE HABER TRANSCURRIDO AL MENOS UN PERIODO DE DOS AÑOS CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DE SU ADQUISICIÓN. RESPECTO DE LA CESIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE PUDIERAN LLEVAR A CABO LOS TENEDORES, ÉSTOS DEBERÁN DETERMINAR SU GANANCIA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 193 DE LA LISR.

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

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL

MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. GRUPO IGS Y EL ADMINISTRADOR CREEN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER Y SERÁN DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS. POR LO TANTO, NO DEBE HABER UNA CONFIANZA EXCESIVA EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS Y EN DICHA INFORMACIÓN.

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

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

AGENTE ESTRUCTURADOR



414 Estructuración, S.A. de C.V.

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

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Aviso de Oferta Pública y en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Aviso de Oferta Pública y el Prospecto también podrán consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) así como en la página del Fideicomitente [www.igs.com.mx](http://www.igs.com.mx) y del Fiduciario [www.invexfiduciario.com](http://www.invexfiduciario.com) y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

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

#

Ciudad de México a 4 de mayo de 2017.