

ACTA CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "GICSA 16U" EMITIDOS POR GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V., CELEBRADA EL 7 DE OCTUBRE DE 2024.

En San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 13:00 horas del 7 de octubre de 2024, se reunieron en el Salón Bareco del Club Ejecutivo ubicado en Río Danubio 395-B, Colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, las personas cuyos nombres, cargos y personalidad se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega al expediente de esta acta como **Anexo "A"** (los "**Tenedores Presentes**"), con el objeto de celebrar una asamblea general de tenedores de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 16U" (los "**Certificados Bursátiles**") emitidos por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. ("**GICSA**" o la "**Emisora**"), a la cual fueron debidamente convocados en primera convocatoria la cual fue publicada el 24 de septiembre de 2024, en el periódico "El Financiero" y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**"), denominado "Emisnet". Lo anterior, de conformidad con el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como con las disposiciones contenidas en el título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles (el "**Título**"). Copia de la referida convocatoria se adjunta a la presente como **Anexo "B"**.

Presidió la Asamblea el C.P. Gustavo Adolfo Salazar Salinas (en lo sucesivo el "**Presidente**"), representante de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, quien actúa como representante común (el "**Representante Común**") de los tenedores (los "**Tenedores**") de los Certificados Bursátiles, quien después de aceptar el cargo, designó a Jaime Alejandro de la Garza Martínez como Secretario de la Asamblea, quien se encontraba como invitado. Se contó asimismo con la presencia de Diódoro Batalla Palacios por parte de D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V. ("**DIM**").

El Presidente designó como escrutador al señor Roberto Garza Almaguer, quien después de aceptar su cargo, procedió a examinar el registro y las constancias individuales emitidas por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., los listados de titulares expedidos por los intermediarios del mercado correspondientes, y demás documentos exhibidos por los asistentes para acreditar su personalidad y derecho de asistencia y voto a la Asamblea.

A continuación, el escrutador revisó y validó la lista de asistencia que se adjunta a esta acta, en la que certifica que estuvieron presentes y debidamente representados en la Asamblea 4'874,390 Certificados Bursátiles, del total de los 5'471,535 Certificados Bursátiles actualmente en circulación, y que representan el 89.09% del total de los referidos Certificados Bursátiles.

Con base en la certificación emitida por el escrutador, el Presidente manifestó que existía el quórum necesario para la instalación y celebración de la Asamblea, de conformidad con lo establecido en el artículo 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el apartado "*Asamblea de Tenedores, Reglas de Instalación y Facultades*" del Título. En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no sean definidos en la presente acta tendrán el significado que a los mismos se le atribuye en el Título de los Certificados Bursátiles.

Acto seguido, el Presidente solicitó al Secretario que diera lectura al orden del día contenido en la convocatoria (el "Orden del Día") y que a la letra dice:

"Orden del Día

I. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de modificaciones a los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, modificación al Título y, en su caso, los Documentos de la Emisión, así como liberación de garantías. Resoluciones al respecto.

II. Designación de delegados especiales que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la Asamblea y, en su caso, las formalicen como proceda. Resoluciones al respecto."

Los Tenedores aprobaron tanto la declaratoria del Presidente respecto de la legal instalación de la Asamblea, así como el Orden del Día, mismo que se desahogó de la siguiente manera:

I. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de modificaciones a los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, modificación al Título y, en su caso, los Documentos de la Emisión, así como liberación de garantías. Resoluciones al respecto.

En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente presentó la propuesta relacionada con diversas modificaciones a los Certificados Bursátiles de conformidad con la propuesta de reestructura que la Emisora ha estado consensuando con diversos Tenedores.

El Presidente recordó a la Asamblea que, desde la fecha de publicación de la convocatoria, la Emisora puso a disposición de los tenedores a través del Representante Común, , diversos documentos informativos que, incluyen, entre otros, una presentación con el estado actual de la Emisión y propuesta de reestructura de los Certificados Bursátiles, un avalúo de tercero independiente del proyecto residencial Cero5Cien y una opinión comercial de dicho proyecto, copia de todo lo cual se agrega al expediente que de esta acta se levante como **Anexo "C"** de igual forma, respectivamente, fueron publicados en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores.

El Presidente comentó a los presentes que, con esta misma fecha, pero con anterioridad a la presente asamblea, los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 18U" celebraron una asamblea de tenedores en la que, entre otros, acordaron el pago anticipado de la totalidad del saldo insoluto de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 18U" (el "Pago Anticipado GICSA 18") y, una vez realizado el mismo, la liberación de la garantía otorgada a través del contrato de fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión identificado con el número 3766 (el "Fideicomiso 3766") constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario (el "Fiduciario"), y en el que participan DIM como fideicomitente y fideicomisario en último lugar, y Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero en representación de los tenedores de los certificados bursátiles, en su carácter de fideicomisarios en primer lugar, al cual se encuentra aportado el inmueble ubicado en la calle Loma de las Palmas número 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05100, Ciudad de México (el "Inmueble") y sobre el cual se está desarrollando el proyecto identificado como Cero5Cien (el "Proyecto").

En uso de la palabra, el Presidente, con el apoyo del representante de la Emisora, comentó a los presentes que, sujeto a la condición suspensiva consistente en que se lleve a cabo el Pago Anticipado GICSA 18 (la "Condición Suspensiva"), la propuesta de la reestructura consistía, en términos generales, en lo siguiente:

1. Que los tenedores de los Certificados Bursátiles liberen a GICSA de sus obligaciones de pago de principal, intereses y cualquier otro monto al amparo del Título y, como resultado, (i) que se libere la garantía otorgada en términos del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago No. F/880 ("Fideicomiso Forum Buenavista"), celebrado por Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. y la Emisora como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) como fiduciario, y Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en su carácter de fideicomisarios en primer lugar, y (ii) que el Fideicomiso 3766 asuma en exclusiva todas y cada una de las obligaciones que se deriven del Título y que se reconociera que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles serían las unidades disponibles para comercialización del Proyecto según se identifican en los anexos del Convenio Modificatorio del Fideicomiso 3766 (las "Unidades Disponibles del Proyecto") y los recursos obtenidos por la comercialización y venta de dichas Unidades Disponibles del Proyecto, que se realicen a partir de esta fecha (por lo que se excluyen de la fuente de pago las unidades residenciales vendidas o bajo promesa de compraventa con anterioridad a esta fecha), incluyendo sin limitar las cantidades entregadas por concepto de anticipos, depósitos y precio de dichas Unidades Disponibles del Proyecto a partir de esta fecha. Para ello, se propone modificar el Fideicomiso 3766 en los términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo "D"**, el cual, fue puesto a disposición de los Tenedores, para su revisión y análisis, con anticipación suficiente a la presente asamblea (el "Convenio Modificatorio del Fideicomiso 3766").

Para efectos de claridad, el representante del Emisor comentó a los presentes que la propuesta estima que el Fideicomiso 3766 constituiría un vehículo remoto de GICSA y DIM, que es un vehículo especial de pago y segregado (*ring-fenced*) desde las perspectivas contable y legal, al cual DIM transmitió, manteniendo el derecho a readquirir en términos del Convenio Modificatorio del Fideicomiso 3766, el Inmueble y, de aprobarse la reestructura, las Unidades Disponibles del Proyecto y los recursos obtenidos por la comercialización y venta de dichas Unidades Disponibles del Proyecto, de tiempo en tiempo, en el patrimonio del Fideicomiso 3766 servirán como única fuente de pago de los Certificados Bursátiles.

El Proyecto, sus riesgos y beneficios, así como el control de la conclusión del desarrollo y la comercialización de las Unidades Disponibles del Proyecto, quedarían para beneficio exclusivo de los tenedores de Certificados Bursátiles. No obstante, GICSA asumiría ciertas obligaciones conforme al Convenio Modificatorio del Fideicomiso 3766, relativas a sacar en paz y a salvo a los tenedores de Certificados Bursátiles de cualquier reclamación, demanda, juicio o acción derivada de la estructuración del vehículo especial de pago y segregado, y/o respecto a los frutos sucesivos que le corresponden al mismo, incluyendo derivada de cualquier otro acreedor de GICSA, por cualquier título.

2. Que los montos adeudados al amparo del Título se dividirían en dos porciones o *tranches*, (i) la primera de ellas, por una porción preferente, la cual representaría el 70% del

monto de principal del Título, y (ii) la segunda de ellas, por una porción subordinada, la cual representaría el 30% del monto de principal del Título. Conforme a los términos de la reestructura, los flujos existentes en el Fideicomiso 3766 se utilizarán, en primer lugar, para el pago de la porción preferente y, una vez pagados los montos de la porción preferente en su totalidad, se cubrirá la porción subordinada. Las reglas de pago serán las que se establecen en el proyecto de título modificado de los Certificados Bursátiles que se adjunta a la presente como **Anexo "E"**, el cual, fue puesto a disposición de los Tenedores, para su revisión y análisis, con anticipación suficiente a la presente asamblea.

3. En virtud de que el Proyecto se encuentra en desarrollo, se propone el establecimiento de una relación contractual con GICSA por medio de un contrato de comercialización y desarrollo inmobiliario (el "Contrato de Comercialización y Desarrollo Inmobiliario") en los términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo "G"**, el cual, fue puesto a disposición de los Tenedores, para su revisión y análisis, con anticipación suficiente a la presente asamblea.

De aprobarse la propuesta y sujeto a la Condición Suspensiva: (i) el Fideicomiso 3766 asumirá exclusivamente, en su totalidad e integridad, la deuda a cargo de GICSA que representan los Certificados Bursátiles, quedando el Fideicomiso 3766 obligado al cumplimiento de todas las obligaciones bajo los mismos, incluyendo las obligaciones de pago; (ii) se modificarán los términos del Título y el Fideicomiso 3766, con la finalidad de formalizar que el Fideicomiso 3766 se constituye como único obligado bajo los Certificados Bursátiles y los bienes y activos existentes, de tiempo en tiempo, en el patrimonio del Fideicomiso 3766 serán la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles en términos del Convenio Modificadorio del Fideicomiso 3766; (iii) se llevará a cabo la liberación de la garantía otorgada sobre el Fideicomiso Forum Buenavista; (iv) los Certificados Bursátiles permanecerán vigentes y en circulación, y continuarán vigentes exclusivamente a cargo del Fideicomiso 3766, hasta el pago en efectivo de todas las cantidades adeudadas a los Tenedores de los mismos; (v) GICSA y DIM no conservarán ni adquirirán derechos que otorguen a GICSA o a DIM capacidad alguna de dirigir las actividades relevantes, ni estarán expuestas, o tendrán derecho, a rendimientos variables procedentes del Fideicomiso 3766, ni tendrán la capacidad de influir en esos rendimientos; y (vi) el pasivo derivado de los Certificados Bursátiles, el Título y los demás Documentos de la Emisión, se extingue exclusivamente respecto a GICSA y DIM y las obligaciones especificadas en los Certificados Bursátiles, el Título y los demás Documentos de la Emisión se cancelan exclusivamente respecto a GICSA y DIM. Por lo tanto, las reclamaciones de los Tenedores de Certificados Bursátiles serán exclusivamente en contra, y por ende solo tendrán recurso frente al Fideicomiso 3766 conforme a los términos establecidos en el mismo. Lo anterior, sin perjuicio de cualquier otra obligación distinta a las anteriores, existente o que llegare a existir, entre GICSA, DIM y los Tenedores de Certificados Bursátiles.

La Emisora comentó que, de aprobarse la propuesta de la reestructura y sujeto a la Condición Suspensiva, se procederá a llevar a cabo las modificaciones al Fideicomiso 3766 y la firma del Convenio Modificadorio del Fideicomiso 3766, con las formalidades que sean necesarias o convenientes, y se otorgará un premio a favor de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles, equivalente a \$2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de la presente Asamblea, el cual será capitalizado al saldo insoluto de los Certificados Bursátiles. Finalmente, la Emisora comentó que de aprobarse la reestructura, sin perjuicio de que las resoluciones que tome esta Asamblea serán válidas y efectivas desde este momento, también se realizará la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante

el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), y el correspondiente canje y depósito del Título ante el S.D Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Los Tenedores analizaron la propuesta presentada, y tras haber llevado a cabo una amplia discusión, realizar los comentarios y las preguntas que consideraron convenientes, y obtener respuestas satisfactorias a dichas preguntas, procedieron a la votación de este punto del Orden del Día y por una mayoría de 100.00% de votos a favor de los Tenedores Presentes, la Asamblea de Tenedores adoptó las siguientes:

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva según sea confirmado por el Represente Común a través de la emisión de un comunicado de efectividad, se aprueba y reconoce expresamente, para todos los efectos legales a los que haya lugar: (i) liberar a GICSA de sus obligaciones de pago de principal, intereses y cualquier otro monto al amparo del Título y, como resultado, que se libere la garantía otorgada sobre el Fideicomiso Forum Buenavista, (ii) que, como resultado de lo anterior, la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles serán las Unidades Disponibles del Proyecto y los recursos obtenidos por la comercialización y venta de dichas Unidades Disponibles, todos sus frutos naturales civiles e industriales y sus accesiones, (por lo que se excluyen de la fuente de pago las unidades residenciales vendidas o bajo promesa de compraventa con anterioridad a esta fecha), incluyendo sin limitar las cantidades entregadas por concepto de anticipos, depósitos y precio a partir de esta fecha de dichas Unidades Disponibles del Proyecto, y (iii) que el Fideicomiso 3766 se constituya como único y exclusivo obligado al pago de todas y cada una de las cantidades bajo los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 16U", incluyendo capital e intereses y, por ende, se subroga en todos los derechos, obligaciones, deberes y responsabilidades de GICSA bajo el Título. Para efectos de lo anterior y como soporte de las obligaciones asumidas, se adjunta al presente como **Anexo "F"**, la aceptación por parte del Fideicomiso 3766 para constituirse como único y exclusivo pagador de todas las cantidades de principal e intereses y demás cuentas por pagar bajo los Certificados Bursátiles emitidos por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. y para subrogarse en todos los derechos, obligaciones, deberes y responsabilidades de GICSA bajo el Título y el resto de los Documentos de la Emisión una vez cumplida la Condición Suspensiva."

"SEGUNDA. En consideración de lo anterior, y sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, los Tenedores de los Certificados Bursátiles aceptan y reconocen a partir de dicho momento, que: (i) GICSA habrá cumplido sus obligaciones bajo los Documentos de la Emisión hasta esa fecha, previo a su modificación; (ii) el pasivo derivado de los Certificados Bursátiles, el Título y los demás Documentos de la Emisión, se extinguirá exclusivamente respecto a GICSA y DIM, y las obligaciones especificadas en los Certificados Bursátiles, el Título y los demás Documentos de la Emisión se cancelarán exclusivamente respecto a GICSA y DIM; (iii) DIM mantendrá el derecho a readquirir el Inmueble y tendrá ciertas obligaciones de pago. Por lo tanto, una vez cumplida la Condición Suspensiva, las reclamaciones de los Tenedores de Certificados Bursátiles serán exclusivamente en contra, y por ende solo tendrán recurso frente al Fideicomiso 3766 conforme a los términos establecidos en el mismo. Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, GICSA quedará liberada y relevada de todas las obligaciones a su cargo al amparo de los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión, incluyendo pago de principal e intereses y obligaciones de dar, hacer y no hacer, por lo que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, GICSA ya no tendrá ninguna obligación o pasivo frente a los titulares, poseedores o depositarios de los

Certificados Bursátiles;(iv) se cancelarán, terminarán y liberarán todas las garantías de la emisión incluyendo el Fideicomiso Forum Buenavista, automáticamente y sin necesidad de acto adicional; y (v) el Fideicomiso 3766 se constituirá, para todos los efectos a que haya lugar, como el único y exclusivo obligado frente a los Tenedores, bajo el Título y el resto de los Documentos de la Emisión, incluyendo respecto de las obligaciones de pago de principal, intereses y todas las cantidades bajo los Certificados Bursátiles. Para efectos de claridad, se hace constar que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, el Fideicomiso 3766 asumirá exclusivamente y en su integridad la deuda a cargo de GICSA que representan los Certificados Bursátiles, quedando el Fideicomiso 3766 obligado al cumplimiento de todas las obligaciones bajo los mismos, incluyendo las obligaciones de pago.”

“**TERCERA.** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles, de manera expresa e irrevocable, reconocen que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, no quedará obligación alguna pendiente de cumplimiento y/o pago a cargo de GICSA con relación a los Certificados Bursátiles, el Título y el resto de los Documentos de la Emisión y quedará legalmente dispensada, por los Tenedores, de la responsabilidad principal contenida en el pasivo representado por los Certificados Bursátiles. Una vez cumplida la Condición Suspensiva, los Tenedores de los Certificados Bursátiles liberarán completa e incondicionalmente a GICSA y le otorgarán el finiquito más amplio que en derecho proceda en relación con lo anterior, no reservándose en contra de GICSA recurso, acción o remedio alguno al amparo de los Certificados Bursátiles, el Título y el resto de los Documentos de la Emisión, documentos relacionados con los mismos y la legislación aplicable. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles reconocen que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, no existirá obligación pendiente a su favor por parte de GICSA bajo los Certificados Bursátiles, el Título y el resto de los Documentos de la Emisión.”

“**CUARTA.** Se aprueba, conviene y acuerda expresamente que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, los montos adeudados al amparo del Título se dividirían en dos porciones o *tranches*, (i) la primera de ellas, por una porción preferente, la cual representaría el 70% del monto de principal del Título, y (ii) la segunda de ellas, por una porción subordinada, la cual representaría el 30% del monto de principal del Título. Como resultado, una vez cumplida la Condición Suspensiva, los flujos existentes en el Fideicomiso 3766 se utilizarán, en primer lugar, para el pago de la porción preferente y, una vez pagados los montos de la serie preferente en su totalidad, se cubrirá la porción subordinada. Ambas porciones estarán representadas en el mismo Título.

Igualmente, se aprueba y reconoce que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, en adición a las modificaciones acordadas anteriormente y en el texto del proyecto de título modificado de los Certificados Bursátiles, a partir de dicha fecha, (i) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles será igual a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo de 28 (veintiocho) días, de conformidad con la sección “Intereses y procedimiento para su cálculo” del proyecto de título modificado de los Certificados Bursátiles que se adjunta a la presente como **Anexo “E”**, (ii) los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante periodos de 91 (noventa y un) días cada uno, (iii) los intereses que se generen durante los periodos de intereses y/o la porción de los mismos que no sea pagada en la fecha establecida en el calendario de pagos que se establezca en el título referido anteriormente, serán capitalizados y serán pagaderos, a más tardar, en la última fecha de pago programado, sin que esto constituya un evento de incumplimiento. En virtud de lo anterior, cualquier monto correspondiente a intereses que no sea pagado en la fecha establecida en el calendario de pagos establecido en el título correspondiente, se sumará al saldo insoluto de principal y será exigible en la última fecha de pago, (iv) se establecerá

la obligación de llevar a cabo pagos anticipados obligatorios a los Certificados Bursátiles en función de los recursos existentes en el Fideicomiso 3766, y (v) se prorrogará la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles hasta la fecha en que se pague la totalidad del monto adeudado al amparo del Título.”

“**QUINTA.** Como resultado de los acuerdos adoptados en las presentes resoluciones, una vez cumplida la Condición Suspensiva, se acuerda y conviene expresamente realizar las modificaciones correspondientes al Fideicomiso 3766, sustancialmente en términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo “D”**, por lo que se aprueba el Convenio Modificadorio del Fideicomiso 3766, con las formalidades que sean necesarias o convenientes. Lo anterior, en el entendido que (i) el Representante Común podrá acordar modificaciones adicionales en caso de que estime que son convenientes para la estructura y en beneficio de los Tenedores, sin que para su aprobación o firma sea necesaria la celebración de una asamblea de tenedores, y (ii) se podrán llevar a cabo las demás modificaciones sugeridas o requeridas por la CNBV, BMV y/o Indeval en la medida que resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial o contradicción a las modificaciones aprobadas en la presente asamblea.”

“**SEXTA.** Como resultado de los acuerdos adoptados en las presentes resoluciones, una vez cumplida la Condición Suspensiva, se acuerda y conviene expresamente realizar las modificaciones correspondientes al Título que ampara los Certificados Bursátiles, sustancialmente en términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo “E”**. Lo anterior, en el entendido que (i) el Representante Común podrá acordar modificaciones adicionales al Título en caso de que estime que son convenientes para la estructura y en beneficio de los Tenedores, sin que para su aprobación o firma sea necesaria la celebración de una asamblea de tenedores, y (ii) se podrán llevar a cabo las demás modificaciones sugeridas o requeridas por la CNBV, BMV y/o Indeval en la medida que resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial o contradicción a las modificaciones planteadas en la presente asamblea.”

“**SÉPTIMA.** En virtud de que el Proyecto se encuentra en desarrollo, una vez cumplida la Condición Suspensiva, se aprueba y conviene expresamente en establecer una relación contractual con GICSA, DIM y otros participantes, mediante la firma del Contrato de Comercialización y Desarrollo Inmobiliario entre éstos y el Fideicomiso 3766.”

Como resultado de lo anterior, una vez cumplida la Condición Suspensiva, se acuerda y conviene expresamente que el Fideicomiso 3766 celebre el Contrato de Comercialización y Desarrollo Inmobiliario, sustancialmente en términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo “G”**. Lo anterior, en el entendido que, el Representante Común podrá acordar modificaciones adicionales en caso de que estime que son convenientes para la estructura y en beneficio de los Tenedores, sin que para su aprobación o firma sea necesaria la celebración de una asamblea de tenedores.

Asimismo, se aprueba e instruye al Representante Común para que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, nombre a un supervisor independiente en términos del Contrato de Comercialización y Desarrollo Inmobiliario antes mencionado.”

“**OCTAVA.** Sin perjuicio de que las resoluciones tomadas por esta Asamblea son válidas desde este momento, se toma nota que la Emisora procederá a solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV,

y el correspondiente canje y depósito del Título (ya modificado) ante el Indeval, sujeto, en todo caso, al cumplimiento de la Condición Suspensiva.”

“**NOVENA.** Se acuerda y reconoce que los Tenedores de los Certificados Bursátiles, por conducto del Representante Común, acuerdan cooperar de buena fe con GICSA, DIM y el Fiduciario para llevar a cabo los actos que sean necesarios para dar plenos efectos a los acuerdos contenidos en estas resoluciones.”

“**DÉCIMA.** Se aprueba y autoriza, como parte integral de las propuestas presentadas a esta Asamblea, con efectos a partir de la celebración de la presente Asamblea, el otorgamiento de un premio por el Fideicomiso 3766 a favor de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles, equivalente a \$2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de la presente Asamblea, el cual será capitalizado al saldo insoluto de los Certificados Bursátiles y, por tanto, no será pagado en efectivo.”

“**DÉCIMA PRIMERA.** Se toma nota que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, el Fideicomiso 3766 acepta de manera definitiva e irrevocable suscribir los documentos y títulos de crédito que determine el Representante Común, que documenten la cuenta por cobrar de los Tenedores, en calidad de único obligado al pago de todas las cantidades bajo los Certificados Bursátiles, incluyendo capital e intereses, y único obligado al cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades bajo el Título y demás Documentos de la Emisión, circunstancia que el Fideicomiso 3766 reconoce y aprueba expresamente en términos del documento que, firmado o a firmarse por el Fideicomiso 3766, se adjunta al presente como **Anexo “F”**.”

“**DÉCIMA SEGUNDA.** En virtud de las resoluciones anteriores, una vez cumplida la Condición Suspensiva, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, libres de dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad, de manera irrevocable y para todos los efectos legales a que haya lugar, darán por terminados, extinguidos y cancelados todos los derechos y obligaciones derivados de los Certificados Bursátiles contra GICSA, incluyendo sin limitar aquellas obligaciones de pago de principal e intereses. Asimismo, una vez cumplida la Condición Suspensiva, se terminarán y cancelarán todas las relaciones jurídicas entre GICSA y los Tenedores de los Certificados Bursátiles derivadas de los Certificados Bursátiles y los Documentos de la Emisión. Una vez cumplida la Condición Suspensiva, los Tenedores de los Certificados Bursátiles liberarán a GICSA, a sus afiliadas, subsidiarias, consejeros, funcionarios, accionistas, empleados, representantes y asesores externos, de todas las obligaciones por virtud de los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión.”

“**DÉCIMA TERCERA.** Una vez cumplida la Condición Suspensiva, los Tenedores de los Certificados Bursátiles darán por terminado el Fideicomiso Fórum Buenavista; y liberarán, extinguirán y cancelarán total, incondicional e irrevocablemente el Fideicomiso Forum Buenavista, dejando sin valor y efecto, las garantías constituidas por GICSA conforme a los Documentos de la Emisión, en virtud de haberse liberado la totalidad de las obligaciones de pago. A partir de la fecha en que se cumpla la Condición Suspensiva, el Fideicomiso Forum Buenavista dejará de ser un Documento de la Emisión.”

“**DÉCIMA CUARTA.** Para evitar ambigüedades, se hace constar que para todos los efectos legales a que haya lugar, una vez cumplida la Condición Suspensiva, todos los flujos futuros del

Proyecto derivados de las Unidades Disponibles del Proyecto se destinarán exclusivamente para cubrir las obligaciones de los Certificados Bursátiles a los Tenedores.”

“DÉCIMA QUINTA. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles reconocen y aceptan de manera expresa e irrevocable, para todos los efectos a que haya lugar, que: (i) tienen los suficientes conocimientos y experiencia en materia financiera, de negocios e inmobiliaria para poder evaluar las ventajas y riesgos de la reestructura de los Certificados Bursátiles aprobada, y tienen la capacidad de asumir los riesgos de dicha operación; (ii) han buscado y contratado libremente asesores independientes (incluyendo asesores jurídicos, fiscales, financieros, de mercado y de cualquier otro tipo), realizado las consultas e investigaciones pertinentes y llevado a cabo las consultas y reuniones necesarias con dichos asesores con el fin de formar un juicio independiente respecto de la reestructura de los Certificados Bursátiles; (iii) se les ha proporcionado o se les ha concedido acceso sin restricciones a toda la información que los Tenedores o sus asesores hayan considerado apropiada o necesaria para comprender a cabalidad la reestructura de los Certificados Bursátiles; (iv) Ni GICSA ni DIM, directa o indirectamente, han asegurado o declarado a los Tenedores resultado financiero o económico alguno respecto al Proyecto y/o la reestructura que se aprueba por esta Asamblea, ni han inducido a los Tenedores de manera alguna a aprobar los presentes acuerdos con base en resultados financieros estimados del Proyecto, el cual está sujeto a vicisitudes y riesgos propios de un negocio en marcha. Por tanto, GICSA, sus afiliadas, subsidiarias, consejeros, funcionarios, accionistas, empleados, representantes y asesores externos y sus filiales, no asumen responsabilidad alguna respecto a los resultados financieros del Proyecto y/o cualquier pérdida financiera derivada de la insuficiencia de recursos del patrimonio del Fideicomiso 3766. Esto, sin perjuicio de las obligaciones de indemnización contenidas en el Convenio Modificadorio del Fideicomiso 3766; (v) una vez cumplida la Condición Suspensiva, sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que exista efectivo distribuible o cualquier otro recurso distribuible que forme parte del patrimonio del Fideicomiso 3766; (vi) una vez cumplida la Condición Suspensiva, en caso que no existan recursos suficientes en el patrimonio del Fideicomiso 3766 para hacer pagos conforme al Título de los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho contra GICSA, el Representante Común, el fiduciario del Fideicomiso 3766, o las subsidiarias o afiliadas de todos los anteriores, para el pago de cualesquiera cantidades adeudadas; y (vii) una vez cumplida la Condición Suspensiva, en caso que el patrimonio del Fideicomiso 3766 sea liquidado, los tenedores podrían verse obligados a recibir activos no líquidos transferidos del patrimonio del Fideicomiso 3766.”

“DÉCIMA SEXTA. Se autoriza a la Emisora, al Fiduciario y Representante Común, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus facultades, llevar a cabo y celebrar cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo sin limitar, realizar todos los trámites y obtener autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y demás autoridades o instancias correspondientes, incluyendo (i) una vez cumplida la Condición Suspensiva, llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para consumir y perfeccionar la liberación, extinción y cancelación total, incondicional e irrevocable del Fideicomiso Forum Buenavista respecto de los Tenedores, y para dejar sin valor y efecto, las garantías constituidas por la Emisora conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) iniciar cualquier trámite y presentar cualquier documento, incluyendo cualquier escrito, solicitud y aviso, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., incluyendo el trámite de actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de

Valores; (iii) el canje y depósito del Título; (iv) las publicaciones, notificaciones y avisos relacionados con lo anterior que sean necesarios o convenientes; y (v) preparar y ejecutar cualquier instrucción, liquidación, acto, modificación, aclaración o gestión que sea necesaria para los efectos antes referidos, ante cualquier autoridad, agencia o tercero.”

“DÉCIMA SÉPTIMA. Se toma nota de que, una vez cumplida la Condición Suspensiva, la Emisora acepta de manera definitiva e irrevocable, cooperar de buena fe con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, para llevar a cabo y celebrar cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, convenios, solicitudes, documentos, entrega de información y/o obtener autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y demás autoridades o instancias correspondientes en relación con los Certificados Bursátiles, incluyendo sin limitar, mantener la vigencia de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, actualizaciones de dicha inscripción, tomas de nota, canjes del Título, así como cualquier otra que los Tenedores de los Certificados Bursátiles le soliciten por escrito, por conducto del Representante Común, circunstancia que la Emisora reconoce y aprueba expresamente en términos del documento que, firmado o a firmarse por la Emisora, se adjunta al presente como **Anexo “H”**.”

“DÉCIMA OCTAVA. Se autoriza e instruye al Representante Común y al Fiduciario para que, en caso de ser necesario conforme a la legislación aplicable, prepare, suscriba, celebre, firme y entregue cualquier documento (incluyendo contratos y convenios modificatorios) y realice los actos, trámites, gestiones y actividades necesarias y/o convenientes, a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por esta asamblea.”

“DÉCIMA NOVENA. Se resuelve autorizar indistintamente a cualquier apoderado del Representante Común para que, cualquiera de ellos, proceda a ejecutar todos los actos y a celebrar todos los convenios, contratos o cualesquiera otros documentos, solicitudes, alcances e instrumentos que sean necesarios o convenientes, para llevar a cabo los actos aprobados en todas las resoluciones que anteceden, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la preparación, entrega y difusión de la documentación e información a que se refiera la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores y/o el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.”

II. Designación de delegados especiales que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la Asamblea y, en su caso, las formalicen como proceda. Resoluciones al respecto.

En relación con el último punto del Orden del Día, el Presidente propuso la designación de delegados especiales de esta Asamblea. Al respecto, por mayoría de 100.00% de votos a favor de los Tenedores Presentes, la Asamblea de Tenedores adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

“ÚNICA. Se autoriza indistintamente a (i) los señores Dióforo Batalla Palacios, Marcos Shamosh Levy, Juan Daniel Sauza Sosa; y (ii) cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para formalizar la presente acta, para expedir copias simples o certificadas del acta que

les fueren solicitadas, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar todos los trámites, incluyendo, sin limitar, avisos, solicitudes de cancelación, actualizaciones de la inscripción y tomas de nota, que en su caso se requieran en términos de la legislación aplicable, ante la CNBV, la BMV e Indeval y demás autoridades y entidades correspondientes.”

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todas y cada una de las personas que intervinieron en ella.

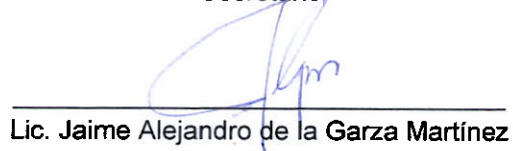
No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la Asamblea siendo las 13:45 horas del día de su fecha.

Presidente



Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Value Grupo Financiero
Representado por
C.P. Gustavo Adolfo Salazar Salinas

Secretario



Lic. Jaime Alejandro de la Garza Martínez

ANEXOS

Anexo "A".

Lista de asistencia.

Anexo "B".

Convocatoria a la asamblea.

Anexo "C"

Estado actual de la Emisión, propuesta de reestructura de los Certificados Bursátiles, avalúo de tercero independiente del proyecto residencial Cero5Cien y opinión comercial de dicho proyecto.

Anexo "D".

Convenio Modificador del Fideicomiso 3766.

Anexo "E".

Proyecto de Título.

Anexo "F".

Aceptación del Fideicomiso 3766.

Anexo "G".

Proyecto del Contrato de Comercialización y Desarrollo Inmobiliario.

Anexo "H".

Aceptación de la Emisora.