

PROSPECTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities described in this prospect have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



Fibra Uno Administración, S.C.

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank 

Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/1401
FIDUCIARIO EMISOR

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401

PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FUNO 11 (CAPITAL) Y DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (DEUDA).

MONTO MÁXIMO AUTORIZADO DE COLOCACIÓN DE CBFIS: HASTA 1,500,000,000 (MIL QUINIENTOS MILLONES) DE CBFIS; EN EL ENTENDIDO QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES DE CBFIS AL AMPARO DEL PROGRAMA NO PODRÁ EXCEDER DICHO MONTO.

MONTO MÁXIMO AUTORIZADO DE COLOCACIÓN DE CBS, CON CARÁCTER REVOLVENTE: HASTA \$55,000,000,000.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100, M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIS O EN DÓLARES; EN EL ENTENDIDO QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES DE CBS AL AMPARO DEL PROGRAMA NO PODRÁ EXCEDER DICHO MONTO, NI PODRÁ EXCEDER DEL 50% DE LTV.

Cada emisión tanto de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra FUNO11 (los "CBFIs") como de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "CBS") hecha al amparo del presente Programa (cada una de dichas emisiones, una "Emisión") contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, en su caso, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBS y de los CBFIs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en los Avisos, Títulos y Suplementos Informativos respectivos. Los CBFIs se denominarán en Pesos y los CBS se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIS, según se indique en los Avisos, el Suplemento Informativo y el Título correspondientes. Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFIs y de CBS al amparo del Programa siempre y cuando no se exceda el Monto Autorizado del Programa respecto a cada uno de los dos tipos de valores que se podrán emitir bajo el presente Programa.

Disposiciones aplicables tanto a los CBFIs como a los CBS:

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado con el número F/1401, celebrado el 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México (el "Fideicomiso").

Denominación del Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.C.

Administradores: Conjuntamente (i) FI Management, S.C., (ii) Finsa Holding, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Vermont conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Hines Interests, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Maine conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, y (iv) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario.

Asesor: Fibra Uno Administración, S.C.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Cartera; (ii) los derechos de arrendamiento de los Bienes Inmuebles adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) los Recursos Derivados de las Emisiones; (iv) las cantidades percibidas por Rentas; (v) los Bienes Inmuebles que se adquieran con recursos derivados de Emisiones o con cualquier otro recurso; (vi) las Inversiones Permitidas, y en su caso con sus productos; (vii) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (viii) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (ix) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (x) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xi) cualesquiera productos o rendimientos derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xii) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes de los bienes fideicomitados: Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera estaba compuesta por 499 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 325 comerciales, 106 industriales y 90 de oficinas, con 7.7 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 3.8 millones industriales y 0.9 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 30 de junio de 2017 del 93.7%. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 7 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 452,858 m² totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Durante el 2017 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno coinvierte en Mitikah que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 113,876 m² de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m² de área residencial y 212,213 m² de área de oficinas.

Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en 31 entidades federativas (todas las entidades federativas, excepto el estado de Zacatecas), y en base de inquilinos en aproximadamente 2,800 inquilinos de diversas industrias y sectores.

Vigencia del Programa: 5 años contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Fecha de la Oferta Pública: La fecha de oferta pública de los CBFIs y de los CBS, según corresponda, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Cierre de Libro: La fecha de cierre de libro de los CBFIs y de los CBS, según corresponda, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de publicación del Aviso de Colocación con fines informativos: La fecha de publicación del Aviso de Colocación con fines informativos de los CBFIs y de los CBS, según corresponda, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Emisión: La fecha de registro de los CBFIs y de los CBS, según corresponda, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Registro en BMV: La fecha de registro de los CBFIs y de los CBS, según corresponda, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Liquidación: La fecha de liquidación de los CBFIs y de los CBS, según corresponda, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Recursos netos que obtendrá el Emisor: Se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión.

Intermediario Colocador: Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México.

Asesor Financiero y Agente Estructurador: Consultoría XFN, S.C. ("ExeFin"), asistió al Emisor en la estructuración del presente Programa, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos y modelo financiero para su presentación a agencias calificadoras, asistencia en el proceso de calificación de las Emisiones de los CBs, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos del Programa y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

Disposiciones aplicables exclusivamente a los CBFIs:

Clave de Pizarra: FUNO 11.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Valor Nominal de los CBFIs: Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs: Hasta 1,500,000,000 (mil quinientos millones) de CBFIs; en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Precio de Colocación: Se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente a cada colocación.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario que realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán a los Tenedores de CBFIs en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse a los Tenedores de CBFIs al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se utilizará para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Garantías: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección "3. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación aplicable y régimen fiscal" contenida en este Prospecto.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores.

Obligaciones de Pago: No existe obligación alguna de pago de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal, mediante el Oficio SAT.

Legislación Aplicable y Jurisdicción: Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común de los Tenedores de CBFIs, y por virtud de la adquisición de los CBFIs, los Tenedores de CBFIs, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs, cualquier Asamblea de Tenedores de CBFIs y/o cualquier documento relacionado con alguna Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa.

Representante Común de los Tenedores de CBFIs: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Disposiciones aplicables exclusivamente a los CBs:

Clave de Pizarra: FUNO.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios (Deuda).

Número de CBs del Programa: Dependerá del número de CBs correspondiente a cada Emisión, así como del valor nominal de los CBs de cada una de las Emisiones.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBs con carácter revolvente: Hasta \$55,000,000,000.00 (cincuenta y cinco mil millones de Pesos 00/100, M.N.) o su equivalente en Dólares o en UDLs, en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto, ni podrá exceder del 50% de LTV.

Valor Nominal de los CBs: Será determinado para cada Emisión en el Suplemento Informativo correspondiente.

Denominación: Los CBs estarán denominados en Pesos o su equivalente en unidades de inversión o Dólares (moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares o ser efectivamente emitidas en Dólares, lo cual se informará en el Suplemento Informativo y Aviso de Oferta Pública respectivos.

Plazo: Cada Emisión al amparo del Programa tendrá un plazo de vigencia de 1 (uno) hasta 40 (cuarenta) años, según se determine en cada Emisión realizada al amparo del Programa y en el Suplemento Informativo y Título respectivos.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: La fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública de los CBs será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Emisión y Liquidación: La fecha de emisión y de liquidación de los CBs serán determinadas en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo y en el Título correspondientes que documente cada Emisión.

Precio de Colocación: El precio de colocación de los CBs será determinado en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se indique en los Avisos, el Suplemento Informativo y en el Título correspondientes.

Tasa de Interés: Los CBs podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CBs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en los Avisos y en el Suplemento Informativo correspondientes, según sea el caso. Asimismo, los CBs podrán emitirse con una tasa de descuento. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

Intereses Moratorios: Los CBs podrán contener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título, Avisos y Suplemento Informativo correspondientes.

Amortización de Principal: Será determinada para cada Emisión al amparo del Programa y se establecerá en el Suplemento Informativo correspondiente. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.

Amortización Anticipada: Los CBs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses devengados, respecto de los CBs, se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica.

Recursos netos que obtendrá el Emisor: Se indicará en el Aviso de Colocación y el Suplemento Informativo correspondientes.

Garantías: En su caso, se determinará en cada Emisión al amparo del Programa en el Suplemento Informativo correspondiente.

Calificación: Cada Emisión al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada una de las emisiones que se realicen al amparo del Programa se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección "3. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación aplicable y régimen fiscal" contenida en este Prospecto.

Derechos que Confieren a los Tenedores de CBs: Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.

Obligaciones del Emisor: El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables. De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo o Título correspondientes.

CBs Adicionales: Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales a los CBs Originales. Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CB, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales. En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores de CBs han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de CBs de los CBs Originales. La Emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBs en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBs Originales. b) El monto máximo de CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Autorizado del Programa. c) En la fecha de Emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el Título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CBs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CBs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CBs Originales. d) La fecha de Emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CBs Originales. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales. e) Ni la Emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación. f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CBs Adicionales sobre cualquier Emisión de CBs Originales en particular. g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2017, es decir, a la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBs.**

Legislación Aplicable y Jurisdicción Los CBs que se emitan al amparo del Programa se regirán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común de los Tenedores de CBs, y por virtud de la adquisición de los CBs, los Tenedores de CBs, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBs, cualquier Asamblea de Tenedores de CBs y/o cualquier documento relacionado con alguna Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa. **Representante Común de los Tenedores de CBs:** CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

LA CALIFICACIÓN DE LOS CBS PUEDE ESTAR SUJETA A REVISIÓN. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS OTORGADAS A LOS CBS DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÍAN ESTAR SUJETAS A REVISIÓN A LA BAJA, POR DISTINTAS CIRCUNSTANCIAS RELACIONADAS CON EL EMISOR, MÉXICO U OTROS TEMAS QUE EN LA OPINIÓN DE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS RESPECTIVAS PUEDAN TENER INCIDENCIA SOBRE EL RIESGO DE FALTA DE PAGO DE LOS MISMOS. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE CUALQUIER CONSIDERACIÓN QUE SE SEÑALE EN LAS CALIFICACIONES CORRESPONDIENTES, LAS CUALES SE ENUNCIARÁN EN LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS CORRESPONDIENTES, ASÍ COMO EN LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS, TALES COMO, AVISOS, DICTAMEN DE LA CALIDAD CREDITICIA, ENTRE OTROS.

RIESGO DE QUE LAS EMISIONES NO PUDIERAN CAUSAR INTERESES MORATORIOS. SI EL EMISOR DECIDIERE EN ALGUNA DE SUS EMISIONES NO INCLUIR UN APARTADO DE INTERESES MORATORIOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRINCIPAL, ESTO PODRÍA SIGNIFICAR UNA DESVENTAJA PARA LOS INVERSIONISTAS QUE DECIDAN ADQUIRIR ESTE TIPO DE VALORES, POR LO CUAL SE LES SUGIERE LA LECTURA DE TODOS LOS DOCUMENTOS RELATIVOS A CUALQUIERA DE LAS EMISIONES QUE LLEVE A CABO EL EMISOR AL AMPARO DEL PRESENTE PROSPECTO.

EMISIONES CON AMORTIZACIÓN ÚNICA AL VENCIMIENTO DE LOS CBS. ES POSIBLE QUE ALGUNAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PREVEAN LA AMORTIZACIÓN ÚNICA DE CAPITAL AL VENCIMIENTO DE LOS CBS POR LO CUAL LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE PODRÍA REPRESENTAR UN RIESGO MAYOR PARA ELLOS EN COMPARACIÓN CON LOS CBS QUE CUENTEN CON VENCIMIENTOS PARCIALES, YA QUE SE REQUERIRÍA MAYOR CANTIDAD DE RECURSOS, EN UN MOMENTO DETERMINADO, PARA LLEVAR A CABO SU PAGO.

GARANTÍA Y PRELACIÓN DE CRÉDITOS. LOS CBS AL AMPARO DEL PROGRAMA SON QUIROGRAFARIOS. TODA VEZ QUE LOS CBS NO CONSTITUYEN UN INSTRUMENTO DE AHORRO BANCARIO, SINO UN INSTRUMENTO DE INVERSIÓN, NO ESTÁN AMPARADOS BAJO ESTE ESQUEMA DE PROTECCIÓN POR PARTE DEL IPAB NI SE ENCUENTRAN RESPALDADOS POR DICHA INSTITUCIÓN, NI POR AUTORIDAD GUBERNAMENTAL MEXICANA ALGUNA.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES DE CBFIS DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO NO TIENE ACCESO A OTROS FONDOS PARA REALIZAR LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES DE CBFIS, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES DE CBFIS ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

ENTRADA EN VIGOR DE LAS NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA. LA APLICACIÓN INICIAL DE LAS NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIFs O IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) "IFRS 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS" E "IFRS 15 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES" QUE ENTRARÁN EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018, ASÍ COMO LA "IFRS 16 - ARRENDAMIENTOS", EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2019, PODRÍA ORIGINAR QUE SU IMPLEMENTACIÓN REPRESENTA IMPACTOS EN PROCESOS INTERNOS, OPERACIÓN DEL NEGOCIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES; SIN

EMBARGO, AUN CUANDO LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA UNO PREVÉ QUE DICHO IMPACTO NO SEA SIGNIFICATIVO, CONTINÚA EN EL PROCESO DE EVALUAR, CUANTIFICAR Y DETERMINAR LOS EFECTOS FINALES QUE IMPLICARÁN LA APLICACIÓN DE ÉSTAS NUEVAS NORMATIVIDADES. PODRÍA ADICIONALMENTE EXISTIR UNA FALTA DE COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ELABORADA SIN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RETROSPECTIVO PARA MÁS DE UN EJERCICIO, SEGÚN LAS OPCIONES PREVISTAS EN LAS PROPIAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, A PARTIR DEL EJERCICIO 2018 Y, EN SU CASO 2017, CON RESPECTO LA INFORMACIÓN FINANCIERA DIVULGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL ASESOR, NI LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL ASESOR FINANCIERO O AGENTE ESTRUCTURADOR SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES, EL ASESOR, EL ADMINISTRADOR, LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CBFIS NO SON INSTRUMENTOS ADECUADOS PARA CUALQUIER INVERSIONISTA. INVERTIR EN LOS CBFIS IMPLICA LA COMPRA DE INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES A LOS DE DEUDA Y CAPITAL, AMBOS HABITUALMENTE OFERTADOS EN LA BMV; LO ANTERIOR IMPLICA RIESGOS ASOCIADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN ESTE PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS RESPECTIVOS. POR EJEMPLO, NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO ALGUNA AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EL RIESGO DE MERCADO A LA EXPOSICIÓN DE PÉRDIDA DERIVADA DE CAMBIOS EN TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO. EL PRINCIPAL RIESGO DE MERCADO AL QUE CONSIDERAMOS PODRÍAMOS ESTAR EXPUESTOS SON TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO DE DIVISAS. MUCHOS FACTORES, INCLUYENDO POLÍTICAS FISCALES Y MONETARIAS GUBERNAMENTALES, CONSIDERACIONES ECONÓMICAS Y POLÍTICAS TANTO LOCALES COMO INTERNACIONALES Y OTROS FACTORES FUERA DE NUESTRO CONTROL CONTRIBUYEN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO.

Intermediario Colocador Líder



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México

Asesor Financiero y Agente Estructurador



Consultoría XFN, S.C.

El Programa de CBFIs y CBs que se describe en el presente Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los CBFIs y CBs objeto del Programa se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2017-031 y 2679-4.15-2017-023, respectivamente en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de del Intermediario Colocador y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Emisor: www.fibra-uno.com.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Ciudad de México, a 5 de octubre de 2017.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/10791/2017, de fecha 2 de octubre de 2017.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Usted podrá identificar las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “espera”, “predice”, “potencial” o palabras similares; o el negativo de esas palabras y frases. Usted también podrá identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategia, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por riesgos y situaciones, actos o hechos inciertos que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que nuestros resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- cómo emplearemos los recursos netos derivados de esta Emisión;
- nuestro negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras Rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño y situación económica de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México;
- nuestra capacidad para expandirnos con éxito hacia nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a la construcción de inmuebles;
- nuestra capacidad para arrendar (nuevos o renovaciones) o vender cualquiera de nuestras Propiedades;
- los tiempos para adquirir propiedades;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, las condiciones generales económicas y políticas, particularmente en México;
- el efecto de cambios en principios contables, la intervención de autoridades administrativas, normas gubernamentales y políticas monetarias o fiscales en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;
- cambio en las tasas de cambio e interés;
- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;

- nuestra capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones vigentes y futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones;
- modificaciones a las leyes, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar las operaciones de nuestros Bienes Inmuebles;
- los términos de la Legislación Aplicable que nos afecta y la interpretación de esa legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a la FIBRA, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- modificaciones a las leyes fiscales o regulaciones que pudieran afectar nuestro régimen fiscal o tratamiento así como el de nuestros Tenedores;
- nuestra capacidad para mantener nuestra calidad como FIBRA; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las expuestas bajo el encabezado “Factores de Riesgo” del mismo.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos y podrían cambiar como resultado de muchos eventos o factores, los cuales no conocemos en su totalidad. Algunos de estos factores se describen en las secciones identificadas bajo los siguientes encabezados “Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones” y “Negocios y Propiedades”. Si ocurriera algún cambio, nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de los expresados en nuestras expectativas sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor en la fecha en que se efectuaron. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos, y no nos es posible predecir esos eventos o saber cómo nos podrían afectar. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente cualquier declaración sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios o modificaciones en la Legislación Aplicable.

ÍNDICE

INFORMACIÓN REQUERIDA	Pág.
1) INFORMACIÓN GENERAL	8
a) Glosario de términos y definiciones.	9
b) Resumen ejecutivo.	25
c) Factores de riesgo.	49
d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	85
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.	88
f) Documentos de carácter público.	88
2) EL PROGRAMA	90
a) Características del Programa.	90
b) Destino de los recursos.	101
c) Plan de distribución.	102
d) Gastos relacionados con el Programa.	104
e) Funciones del Representante Común.	105
f) Nombre de personas con participación relevante en el Programa.	109
3) EL FIDEICOMISO	110
a) Historia y desarrollo del Fideicomiso.	110
b) Descripción del negocio.	112
(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.).	112
(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	112
(iii) Principales clientes.	112
(iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.	114
(v) Recursos humanos.	120
(vi) Desempeño Ambiental.	120
(vii) Información de mercado.	123

(viii) Estructura de administración.	133
(ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	1133
(x) Derechos que confieren los CBFIs y los CBs que se emitan al amparo del Programa.	133
(xi) Distribuciones.	134
c) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.	136
(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso.	136
(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.	172
(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.	172
(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (<i>Net Operating Income</i> (NOI por sus siglas en inglés), <i>Funds from Operations</i> (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc.).	172
(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	174
(vi) Informe de deudores relevantes.	175
d) Contratos y acuerdos relevantes.	175
e) Administradores.	202
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso.	202
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.	202
h) Auditores externos.	203
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).	203
j) Mercado de capitales.	203
(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs.	203
(ii) Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores.	205
(iii) Formador de mercado.	211
4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	212
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.	212
b) Descripción del negocio.	212
(i) Actividad principal.	212
(ii) Recursos humanos.	212

(iii) Estructura corporativa.	212
(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	212
c) Administradores y socios del Administrador.	212
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	216
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.	216
b) Informe de créditos relevantes	225
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	237
(i) Resultados de la operación.	240
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	251
(iii) Control Interno.	256
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	267
6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	270
a) Información financiera seleccionada.	270
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	271
(i) Resultados de la operación.	271
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	271
7) RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS	273
8) ACONTECIMIENTOS RECIENTES	279
9) PERSONAS RESPONSABLES	280
10) ANEXOS	288
a) Estados Financieros	
(i) La información financiera al 31 de diciembre de 2014, misma que fue presentada el 30 de abril de 2015, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com .	
(ii) La información financiera al 31 de diciembre de 2015, misma que fue presentada el 29 de abril de 2016, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com .	
(iii) La información financiera al 31 de diciembre de 2016, misma que fue presentada el 28 de abril de 2017, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las	

páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

(iv) Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2017 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, e informe de los auditores independientes del 25 de agosto de 2017.

- b) Opinión Legal
- c) Contrato de Fideicomiso.
- d) Opinión Fiscal

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

Los Anexos son parte integral del Prospecto autorizado por la CNBV, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.

1. Información General

INFORMACIÓN DISPONIBLE

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. 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 número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

Cualquier cambio que se realice al presente Prospecto, se hará del conocimiento del público inversionista a través del EMISNET en su página electrónica de la red mundial (Internet) <https://emisnet.bmv.com.mx>

Asimismo, toda la información financiera y corporativa que el Emisor se encuentra obligado a revelar de conformidad a la legislación vigente aplicable, podrá ser consultada en las siguientes páginas de Internet: www.bmv.com.mx y www.fibra-uno.com.

Por otra parte, el inversionista podrá obtener copias de cualquiera de estos documentos con Jorge Humberto Pigeon Solórzano, en las oficinas del Asesor del Emisor ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. La información contenida en la página de Internet del Emisor no es parte ni objeto de este Prospecto (salvo que así se señale expresamente), ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores. De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso está obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

a) Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y definiciones que se mencionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso y en el presente Prospecto y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
Activos	Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento).
Administrador F1 Management	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administradores	Significa conjuntamente (i) F1 Management, S.C., (ii) Finsa Holding, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Vermont conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Hines Interests, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Maine conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, y (iv) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario.
Asamblea de Tenedores de CBFIs	Significa la asamblea de Tenedores de CBFIs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asamblea de Tenedores de CBs	Significa la Asamblea de Tenedores de CBs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del

	Contrato de Asesoría en Planeación que tiene celebrado con el Fiduciario.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente de los Administradores, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o el Banco de México.
Aviso de Colocación	Significa el aviso de colocación para fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de CBFIs o de CBs, según corresponda, realizada al amparo del Programa.
Aviso de Oferta Pública	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de cada Emisión de CBFIs o de CBs, según corresponda, realizada al amparo del Programa.
Avisos	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAPEX de Desarrollo	Significa los gastos de capital requeridos que llevamos a cabo de tiempo en tiempo a efecto de la construcción de las Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo según lo determina nuestra administración.

CAPEX de Mantenimiento	Significa los gastos de capital requeridos que llevamos a cabo de tiempo en tiempo a efecto de realizar mejoras en las Propiedades que integran nuestra Cartera según lo determina nuestra administración.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Adana Aguascalientes, la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera Corporativo San Mateo, la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación, la Cartera en Desarrollo, la Cartera en Desarrollo JV, la Cartera Estabilizada, la Cartera Frimax, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Individuales, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Oregon, la Cartera Pace, la Cartera P12, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Samara, la Cartera TM, la Cartera Turbo, la Cartera UAG, la Cartera Verde, la Cartera Vermont y la Cartera Villahermosa.
Cartera Adana Aguascalientes	Significa la Propiedad comercial, adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Alaska	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2015. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.
Cartera Apolo	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 49 (cuarenta y nueve) Propiedades, de las cuales 47 (cuarenta y siete) son de uso comercial y 2 (dos) terrenos para desarrollo comercial, ubicados en las siguientes entidades federativas: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, la Ciudad de México, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato, Tlaxcala y Quintana Roo.
Cartera Artificios 40	Significa la cartera adquirida en el mes de noviembre de 2015, compuesta de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 23 (veintitrés) Propiedades, incluyendo 19 (diecinueve) Propiedades comerciales, una Propiedad industrial, 3 (tres) Propiedades de oficinas, ubicadas en las siguientes entidades federativas: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y la Ciudad de México.

Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012, ubicada en Cuernavaca, Ciudad de México para uso comercial.
Cartera Buffalo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, ubicada al sur de la Ciudad de México, compuesta por un terreno y un centro comercial. Al 30 de junio de 2017, esta propiedad se encuentra en proceso de desarrollo bajo el contrato de coinversión con Helios por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV. Dicho desarrollo es conocido como Mitikah, proyecto que considera diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos. La Cartera Buffalo en su parte del centro comercial, se convirtió en Cartera Espacio Churubusco.
Cartera California	Significa la cartera adquirida el 29 de abril de 2014, compuesta de 29 (veintinueve) Propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.
Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México. Al 30 de junio de 2017, esta propiedad se integró al proyecto Mitikah, para iniciar los trabajos de re-desarrollo, por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV.
Cartera Corporativo San Mateo	Significa el bien inmueble conocido como “Corporativo de Oficinas San Mateo”, ubicado en el Estado de México, adquirido en junio de 2014.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
Cartera de Aportación	Significa las 13 (trece) Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera El Salto	Significa la Propiedad industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco que fue adquirida en el año 2016.
Cartera en Desarrollo	Significa la cartera de 7 (siete) Propiedades denominadas La Viga, Berol, Torre Cuarzo, Tlalpan, Espacio Tollocan, Midtown Jalisco y Mariano Escobedo, que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 452,858 m ² (cuatrocientos cincuenta y dos mil ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados) potenciales de GLA.

Cartera en Desarrollo JV	Significa la cartera de una Propiedad que actualmente está en desarrollo y que se espera a su término cuenten con 326,089 m ² (trescientos veintiséis mil ochenta y nueve metros cuadrados) potenciales de GLA.
Cartera Estabilizada	Significa nuestra cartera de Activos al 30 de junio de 2017 compuesta por 499 (cuatrocientos noventa y nueve) Propiedades (diversificadas por tipo de operación: 325 (trescientos veinticinco) comerciales, 106 (ciento seis) industriales y 90 (noventa) de oficinas en conjunto), con 7.7 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 3.8 millones industriales y 0.9 millones de oficinas).
Cartera Espacio Churubusco	Significa la propiedad con un área rentable de aproximadamente 4,793 m ² (cuatro mil setecientos noventa y tres metros cuadrados). Esta propiedad alberga un centro comercial ubicado en Avenida Rio Churubusco en la Ciudad de México.
Cartera Florida	Significa la cartera adquirida en el mes de febrero de 2015, compuesta de un edificio de oficinas conocido como “Torre Diamante” localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Insurgentes.
Cartera Frimax	Significa la cartera adquirida durante el primer trimestre de 2017, que al 30 de junio de 2017, estaba compuesta por un parque industrial ubicado en el corredor Toluca, denominado “Doña Rosa” y un terreno para desarrollo ubicado en Lerma, Estado de México denominado “Escatto”.
Cartera Gris	Significa la Propiedad industrial y de uso comercial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera de 29 (veintinueve) Propiedades adquiridas durante el segundo trimestre de 2013, que se integra con 20 (veinte) Propiedades industriales, 5 (cinco) Propiedades comerciales y 6 (seis) Propiedades de oficina, y de las cuales 2 (dos) Propiedades se encuentran actualmente en desarrollo, ubicadas en el Estado de México y en la Ciudad de México.
Cartera Hotel Centro Histórico	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, cuya adquisición, sujeta a ciertas condiciones resolutorias, se efectuó el 10 de abril de 2014.
Cartera Indiana	Significa las carteras adquiridas en junio y noviembre de 2015. Compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades en total, en junio de 2015 se adquirieron 13 (trece) planteles educativos de Grupo ICEL, y en

noviembre de 2015 se adquirieron 4 (cuatro) planteles educativos del mismo grupo.

Cartera Individuales	Significa las carteras que agrupan la Cartera Florida, Cartera Reforma 155, Cartera Artificios 40, Cartera Puerta de Hierro, Cartera Utah, Cartera Torre Diana, Cartera Saqqara y Cartera Espacio Churubusco.
Cartera Individuales Industriales	Significa las carteras que agrupan la Cartera Parque Empresarial Cancún y la Cartera El Salto.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la Propiedad comercial en Toluca o Cartera Verde; que en conjunto integran 17 (diecisiete) Propiedades.
Cartera Kansas	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, compuesta de 10 (diez) centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuros desarrollos.
Cartera La Viga	Significa el corporativo de oficinas conocido como “La Viga”, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México, Distrito Federal. Este edificio fue adquirido en el mes de julio del 2014.
Cartera Maine	Significa la cartera de 6 (seis) Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 5 (cinco) Propiedades industriales, ubicadas en las siguientes entidades federativas: San Luis Potosí, Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y una Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.
Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 15 (quince) Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) Propiedades comerciales, 5 (cinco) Propiedades de oficina y 3 (tres) Propiedades industriales, ubicadas en las siguientes entidades federativas: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y en la Ciudad de México.
Cartera Oregon	Significa la cartera adquirida en el mes de junio de 2015, compuesta de 3 (tres) centros comerciales en la ciudad de México.
Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013, compuesta por 2 (dos) Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.

Cartera Parque Empresarial Cancún	Significa la Propiedad industrial adquirida en septiembre de 2013 localizada en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo México.
Cartera Puerta de Hierro	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de febrero de 2016, ubicada en el área metropolitana de Guadalajara Jalisco. La propiedad alberga un hospital llamado Centro Médico Puerta de Hierro.
Cartera P12	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 10 (diez) edificios corporativos de oficinas, 9 (nueve) de ellos ubicados en la Ciudad de México y 1 en Guadalajara.
Cartera Reforma 155	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de junio de 2013, ubicada en la Avenida Reforma de la Ciudad de México (antes Cartera Posadas).
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 40 (cuarenta) Propiedades de oficinas y 179 (ciento setenta y nueve) Propiedades comerciales (sucursales bancarias), ubicadas en 29 (veintinueve) entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera R15	Significa la cartera de 3 (tres) propiedades integrada por 2 (dos) propiedades comerciales ubicadas en Jalisco y una propiedad industrial ubicada en el Estado de México. Las primeras dos propiedades comerciales ubicadas en Guadalajara y Puerto Vallarta fueron adquiridas en 2014 y la tercer propiedad fue adquirida en septiembre de 2015.
Cartera Samara	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado "Samara", ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se cerró en diciembre de 2014.
Cartera Saqqara	Significa el edificio de oficinas ubicado en la zona de San Pedro Garza García en Monterrey adquirido en abril de 2017. El edificio tiene un área rentable de 11,236 m ² (once mil doscientos treinta y seis metros cuadrados).
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 49% (cuarenta y nueve por ciento) de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de

operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemático de oficinas conocido como “Torre Mayor”, ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.

Cartera Torre Diana	Significa el edificio de oficinas clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del corredor Reforma sobre Río Mississippi. El proyecto inició en 2013 a través de un acuerdo con Reichman International y Grupo MF para el desarrollo del mismo. El Fideicomiso es dueño del cincuenta por ciento de los derechos fiduciarios de esta cartera, que actualmente ya se encuentra operando con altas ocupaciones y está dentro de nuestra Cartera Estabilizada.
Cartera Turbo	Significa las Propiedades de Espacio Tollocan y Torre Vallarta adquiridas en 2016, localizadas en el Estado de México y en Jalisco, respectivamente.
Cartera UAG	Significa la Propiedad adquirida en el mes de septiembre de 2013, comercial ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
Cartera Utah	Significa la Propiedad de oficinas adquirida durante el primer trimestre de 2015 ubicada en el corredor Reforma-Lomas en la Ciudad de México.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 (treinta y cuatro) Propiedades industriales adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Villahermosa	Significa la Propiedad adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco para uso comercial.
CBs o Certificados Bursátiles Fiduciarios (Deuda)	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Deuda) a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa, incluyendo los CBs Originales y los CBs Adicionales.
CBs Adicionales	Significa los CBs que el Emisor, sujeto a las condiciones de mercado, tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente de manera adicional a los CBs Originales.
CBs Originales	Significa los CBs emitidos originalmente al amparo de cualquiera de las Emisiones que el Emisor realice.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FUNO11 emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV y aquellos a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido reformadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs o CBs, según corresponda, emitidos conforme cada Emisión al amparo del Programa.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que proporcionen los Servicios de Representación.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.

Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos entregados a los Tenedores de CBFIs en los plazos y montos que determine el Comité Técnico.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores de CBFIs en términos del Fideicomiso.
Documentos de la Emisión	Significa, respecto de cada Emisión, el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el Suplemento Informativo, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta cada Emisión.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión y oferta (i) de CBs que realice el Fiduciario al amparo del Programa, o (ii) de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por el Programa.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Empresas de Servicios de Representación	Significa conjuntamente F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso los Servicios de Representación.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa conjuntamente los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBs o los CBFIs al amparo del Programa.
FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de CBFIs.

Fideicomiso	Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiere los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
GLA	Significa área bruta rentable en metros cuadrados.
Helios	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, constituido por F1 Administración, S.C., como fideicomitente y administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común y nosotros como coinversionista, de fecha 24 de junio de 2015, el cual tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, que estará compuesto por aproximadamente 113,876 m2 de área

	comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m2 de área residencial y 212,213 m2 de área de oficinas.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intermediarios Colocadores	Significa el o los intermediarios colocadores en México o en el extranjero con quienes el Emisor celebre un Contrato de Colocación.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Jumbo Administración	Significa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., la empresa en la que participan los fideicomitentes adherentes de la Cartera Morado que nos proporciona todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado, algunas propiedades de la Cartera G-30 y algunas otras de la Cartera R15.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Mitikah	Significa el desarrollo inmobiliario en el que Fibra Uno coinvierte junto con Helios. Finalmente, por la administración de dicha

coinversión, F1 Management, S.C., quien es subsidiaria del Fideicomiso, tendrá derecho a recibir como contraprestación de sus servicios, ciertas comisiones de conformidad con el contrato de administración respectivo.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs	Significa el monto de hasta 1,500,000,000 (mil quinientos) millones de CBFIs; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.
Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBs con carácter revolvente	Significa el monto de hasta \$55,000,000,000.00 (cincuenta y cinco mil millones de Pesos 00/100, M.N.) o su equivalente en Dólares o en UDIs, en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de CBs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto, ni podrá exceder del 50% de LTV.
NOI	Significa el ingreso neto operativo generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos del Fideicomiso menos (i) gastos de operación (excluyendo la amortización de comisiones bancarias y los gastos no recurrentes), (ii) gastos de mantenimiento, (iii) gasto de predial y (iv) gastos de seguro.
Operaciones	Significa el uso que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad, una Propiedad puede tener más de una operación cuando se trate de una Propiedad con usos múltiples.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos, Peso o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados aprobado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 4 de abril de 2014.
Programa	Significa el programa revolvente de CBFIs y de CBs que se describe en el presente Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio 153/10791/2017, de fecha 2 de octubre de 2017.
Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso Activos, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.

Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada de nuestra Cartera.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común CBFi	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de CBFIs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores de CBFIs.
Representante Común CB	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de CBs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores de CBs.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda que sean colocados por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores, incluyendo sin limitar, (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.

Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos, conforme a las instrucciones de los Administradores; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo y los Administradores en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
Suplemento o Suplemento Informativo	Significa cualquier suplemento informativo al presente Prospecto que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de CBFIs o de CBs al amparo del Programa.
Tenedores de CBFIs	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores de CBs	Significa los tenedores de uno o más de los CBs.
Título	Significa el documento o título que documenta cada una de las Emisiones que se realicen conforme al Programa.
Torre Reforma Latino	Significa la Propiedad de oficinas terminada durante el segundo trimestre de 2017 y que forma parte de la Cartera G-30, ubicada en Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
UDIs	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos que aparecen en este documento, y la información que se incluye en la sección *"Factores de Riesgo"* del presente documento. Las referencias que se hacen en este documento a *"Fideicomiso F/1401"*, *"FIBRA UNO"*, *"Fideicomiso"*, *"nosotros"*, *"nuestro/a"*, *"a nosotros"* y *"nuestra empresa"* se refieren al Fideicomiso F/1401, junto con nuestros Administradores.

Cada Emisión de CBFIs o de CBs que se realice al amparo del presente Programa contará con sus propias características. Según corresponda, el monto total de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, en su caso, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés, el perfil de amortización, entre otras características de los CBFIs y de los CBs de cada Emisión, según corresponda, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión los Avisos, Títulos y Suplementos Informativos respectivos.

Principales beneficios de la inversión en una Fibra

Las Fibras promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una Fibra con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las Fibras deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

Respecto al pago de los CBs, a continuación, se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los flujos de efectivo provenientes de eliminar el efecto de las partidas virtuales en el estado de resultados (partidas que no requieren efectivo, tal y como la depreciación) y considerar sólo el monto de las deducciones autorizadas (intereses reales netos), recursos que se utilizan para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBs que se emitan al amparo del Programa:

Resultado Fiscal vs Contable

Resultado Contable	Resultado Fiscal
Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración	Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración
(-) Honorarios de Administración	(-) Honorarios de Administración
(-) Gastos Operativos	(-) Gastos Operativos
(-) Gastos de Mantenimiento	(-) Gastos de Mantenimiento
(-) Gastos de Seguros	(-) Gastos de Seguros
(-) Gastos de Interés	(-) Deducciones Autorizadas: (-) DEPRECIACION (aprox. el 5% del valor de los activos (sin el valor del terreno) (-) Gastos de Interés (reales)* + Ingresos por Interés (reales)*
+ Ingresos por Interés	
(-) Amortizaciones comisiones bancarias	(-) Amortizaciones comisiones bancarias
(-) Provisión del Plan de Compensación	(-) Provisión del Plan de Compensación
(+/-) Fluctuación cambiaria	(+/-) Fluctuación cambiaria
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas
(+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros	(+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros
(+/-) Otros ingresos	(+/-) Otros ingresos
Resultado Neto Contable Consolidado	Resultado Fiscal Neto ("RFN")

Generación de Caja :
Depreciación (partida virtual)

Distribuciones CBFIs: Al menos el 95% del RFN. Asimismo la fecha, cualquier excedente en caja proveniente de las deducciones autorizadas y después de dar servicio a nuestra deuda, se ha distribuido como retorno de capital a los tenedores de CBFIs.

*En el caso de intereses pagados y ganados, no se permite la deducción del 100% del efectivo neto utilizado, solo su componente real.

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

i) FIBRA UNO

Descripción de FIBRA UNO

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 30 de junio de 2017, continuamos siendo la Fibra más grande de México en relación a número de propiedades, área bruta rentable, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Al 31 de diciembre de 2016, tuvimos ingresos totales por Ps. \$13,252 millones y un NOI de Ps. \$10,667 millones, en comparación con los ingresos totales por Ps. \$10,700 millones y NOI de Ps. \$8,645 millones para el ejercicio terminado en diciembre de 2015. Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, tuvimos ingresos totales por Ps. \$7.144 millones y NOI por Ps. \$5,753 millones, en comparación con los ingresos totales por Ps. \$6,361 millones y NOI por aproximadamente Ps. \$5,115 millones para el mismo periodo de 2016.

Las Emisiones de CBs al amparo del Programa serán quirografarias y pagarán intereses y se amortizarán conforme se establezca en los Suplementos Informativos correspondientes. La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera y comisiones por administración derivadas del contrato de administración relacionado con Mitikah, es el siguiente:

[Sección de página intencionalmente en blanco]



La disponibilidad de recursos para el pago de principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las Fibras conforme a la Legislación Aplicable. Para una descripción detallada del cálculo del resultado fiscal neto y la disponibilidad de recursos para el servicio de la deuda bajo los CBs, ver sección “1. INFORMACIÓN GENERAL - b) Resumen Ejecutivo - “Principales beneficios de la inversión en una Fibra” del presente Prospecto.

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer asumidas con respecto a nuestros CBs;
2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas Emisiones de CBs en los mercados de valores;
3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;
4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, establecer criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y
5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

ii) Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios. Está ubicada en 31 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 499 Propiedades, en las cuáles se tenían 521 Operaciones que contaban con un GLA aproximado de 7.7 millones de metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada al 30 de junio de 2017 consiste en:

- 325 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (38.8% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual presentó a dicha fecha un porcentaje de ocupación aproximado del 93.3% en base al GLA.
- 106 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 3.8 millones de metros cuadrados (49.6% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual presentó a dicha fecha un porcentaje de ocupación aproximado del 95.3% en base al GLA.
- 90 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (11.6% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual a dicha fecha presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 88.3% en base al GLA.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y al 30 de junio de 2017, 2016, 2015:

Información al 31 de diciembre de 2016

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ⁽²⁾	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas ⁽³⁾	84	89	845,330 ⁽⁴⁾	11.5%	88.2%	3,101,373 ⁽⁴⁾	25.2%	346.64 ⁽⁴⁾
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	94.4%	12,294,279	100.0%	147.29

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino. El RFA de oficinas incluye el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

Asimismo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino, así como el 100% de su GLA.

Información al 31 de diciembre de 2015

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2015 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	306	321	2,856,981	40.4%	93.2%	5,429,818	49.6%	169.9
Industrial ⁽²⁾	101	102	3,400,690	48.0%	96.9%	2,810,293	25.7%	71.1
Oficinas ⁽³⁾	81	86	821,604 ⁽⁴⁾	11.6%	92.9%	2,702,356 ⁽⁴⁾	24.7%	294.9 ⁽⁴⁾
Total 2015	488	509	7,079,274	100.0%	95.0%	10,942,467	100.0%	135.7

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.2% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Información al 31 de diciembre de 2014

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2014 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	272	277	2,164,835	36.4%	94.9%	3,871,590	48.2%	157.2
Industrial ⁽²⁾	100	102	3,136,000	52.7%	96.4%	2,382,714	29.6%	65.7
Oficinas ⁽³⁾	72	76	650,406 ⁽⁴⁾	10.9%	91.3%	1,788,955 ⁽⁴⁾	22.2%	283.5 ⁽⁴⁾
Total 2014	444	455	5,951,240	100.0%	95.3%	8,046,259	100.0%	121.7 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 5.5% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 3.6% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Información al 30 de junio de 2017

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m²)	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 30 de junio de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta mensual por m² de GLA ocupado ⁽⁵⁾
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,970,513	38.8%	93.3%	6,028,966	48.8%	181.37
Industrial ⁽²⁾	105	106	3,802,881	49.6%	95.3%	3,259,126	26.4%	74.92
Oficinas ⁽³⁾	85	90	891,902 ⁽⁴⁾	11.6%	88.3%	3,076,309 ⁽⁴⁾	24.9%	325.44
Total 2T'17	499	521	7,665,296	100.0%	93.7%	12,364,401	100.0%	143.45

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.1% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.0% del RFA.

⁽⁴⁾ Los cálculos de GLA y RFA de oficinas incluye, respectivamente, el 100% del GLA y de las Rentas de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽⁵⁾ Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

Información al 30 de junio de 2016

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 30 de junio de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	307	323	2,939,856	40.9%	93.6%	5,728,360	51.4%	173.49
Industrial ⁽²⁾	103	104	3,458,662	48.1%	94.7%	2,896,367	26.0%	73.67
Oficinas ⁽³⁾	83	88	792,896	11.0%	90.2%	2,519,580	22.6%	293.67
Total 2T'16	493	515	7,191,414	100.0%	93.8%	11,144,307	100.0%	137.73

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.0% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.2% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Información al 30 de junio de 2015

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 30 de junio de 2015 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
	302							
Comercial ⁽¹⁾	99	312	2,749,358	41.2%	93.0%	5,157,083	52.3%	168.14
Industrial ⁽²⁾	74	101	3,217,207	48.2%	96.2%	2,553,702	25.9%	68.73
Oficinas ⁽³⁾		80	703,373	10.5%	91.0%	2,154,565	21.8%	280.51
Total 2T'15	475	493	6,669,938	100.0%	94.3%	9,865,350	100.0%	130.65

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.46% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.07% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.33% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 7 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, agreguen un GLA aproximado de 452,858 m² a nuestra Cartera Estabilizada. Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera en Desarrollo incluye 4 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 30 de junio de 2017, las Propiedades de la Cartera en Desarrollo que se encontraban dentro de la Cartera Estabilizada comprendían un GLA de 89,960 m² (1.2% de nuestra Cartera Estabilizada). Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, agreguen un GLA aproximado de 113,806 m² a nuestra Cartera Estabilizada;
- 1 Propiedad industrial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, agregue un GLA aproximado de 48,052 m² a nuestra Cartera Estabilizada;
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, agreguen un GLA aproximado de 114,000 m² a nuestra Cartera Estabilizada; y
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo agreguen un GLA aproximado de 177,000 m² a nuestra Cartera Estabilizada.

Cartera en Desarrollo JV

Durante el 2017 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 113,876 m² de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m² de área residencial y 212,213 m² de área de oficinas. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones (Ps. \$651 millones del componente comercial y %Ps. 1,116 millones del componente de oficinas, asumiendo una renta promedio por metro cuadrado de Ps. \$574.00 y Ps. \$455, respectivamente). Mitikah incluye un área residencial que esta siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, Mitikah ha sido pre-arrandado al 37% en su componente comercial y al 14% en su componente de oficinas. En tanto Mitika esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado (una pérdida anual de ingresos aproximada de Ps. \$515 millones, estimada sobre la base de potenciales ingresos de renta anual menos el interés hipotético relacionado al costo de adquisición de la Cartera Colodaro).

iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento

Al 30 de junio de 2017, teníamos Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,800 arrendatarios de diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a

compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2017, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 27.5% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.42% del GLA de nuestra Cartera o el 8.41% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.57% del GLA de nuestra Cartera y 3.86% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en ciertas industrias o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 30 de junio de 2017 el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.4 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.6, 3.7 y 3.5 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 30 de junio de 2017, aproximadamente 7.5% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 536,978 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 14.0% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

Sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con provisiones para incrementar la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 30 de junio de 2017, 74.1% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 25.9% en Dólares.

Las siguientes tablas presentan información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de junio de 2017, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Tabla de Vencimiento de Contratos, al 31 de diciembre de 2016

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran (en miles) ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$) ⁽⁵⁾
2017	879,270	12.6%	1,658,869	13.5%	157.2

2018	1,036,440	14.9%	1,677,696	13.6%	134.9
2019	813,092	11.7%	1,305,815	10.6%	133.8
2020	673,566	9.7%	1,203,630	9.8%	148.9
2021+	2,907,726	41.8%	4,503,823	36.6%	129.1
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	645,903	9.3%	1,944,446	15.8%	250.9
Total	6,955,997	100.0%	12,294,279	100.0%	147.3

Tabla de Vencimiento de Contratos, al 30 de junio de 2017

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	GLA ⁽²⁾ de contratos que expiran m ² (en miles)	% del total de GLA ⁽²⁾ de contratos que expiran	Monto de RFA ⁽³⁾ que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA ⁽³⁾ total que expira en el año	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$) ⁽⁴⁾
2017	486,470	6.8%	938,188	7.6%	160.7
2018	1,055,228	14.7%	1,738,772	14.1%	137.3
2019	883,139	12.3%	1,451,285	11.7%	136.9
2020	851,232	11.9%	1,379,703	11.2%	135.1
2021+	3,369,864	46.9%	5,127,644	41.5%	126.8
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁵⁾	536,978	7.5%	1,728,809	14.0%	268.3
Total	7,182,911	100.0%	12,364,401	100.0%	143.4

⁽¹⁾ La información contenida en estas tablas es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere a los metros cuadrados de GLA ocupado y/o rentado al periodo indicado en la tabla correspondiente.

⁽³⁾RFA se refiere a la Renta base mensual al 30 de junio de 2017 multiplicado por 12.

⁽⁴⁾ Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽⁵⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

iv) Oportunidades de Mercado

Consideramos que continuamos teniendo una excelente posición para identificar y aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que estimamos nos ha proporcionado y seguirá proporcionándonos diversas alternativas para nuestro crecimiento.

También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo hemos venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que consideramos nos distinguen de otras Fibras mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de nuestros directivos principales, sino también de nuestra posición como líderes del mercado e innovación. Consideramos que nuestra plataforma de negocio es eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionadas con el ambiente macroeconómico, con las dinámicas del mercado inmobiliario global o con las estructuras locales.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
Estabilidad Económica	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.	» Acceso al Capital	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional a un costo competitivo.
Demografía	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	» Mercados Objetivo	Parte de nuestra estrategia de inversión incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
Geografía	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» Ubicación	Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las tendencias dinámicas en los segmentos industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» Experiencia/Escala	La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 200 años nos distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	» Capacidad de Suministro	Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los sectores industrial, comercial y de oficinas y en diferentes ciudades de México.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
Escasez Relativa	Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.	» Crecimiento Interno ..	Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
Potencial de Convergencia	Los precios de bienes inmuebles y de renta mexicanos están por debajo de aquellos existentes en países Latinoamericanos comparables.	» Diferenciación Financiera.....	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

v) Ventajas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.** Contamos con el portafolio de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica. Nuestro portafolio comprende propiedades de alta calidad generalmente localizadas en ubicaciones privilegiadas. Las propiedades dentro de nuestra cartera industrial se encuentran ubicadas en los principales corredores manufactureros y logísticos del país, cercanos a las principales carreteras, puertos y principales puntos de conexión de México. Las propiedades de nuestra cartera comercial se encuentran ubicadas en ciudades con un alto tráfico de consumidores y visitantes. Las propiedades dentro de nuestra cartera de oficinas son edificios icónicos e irremplazables localizados en los principales corredores corporativos del país. Con una vida promedio de 6.3 años, consideramos que nuestra Cartera es joven y no requiere de inversiones de capital significativas para remodelarla en los próximos años. En adición a contar con ubicaciones privilegiadas, nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios, industria en la que operan dichos arrendatarios, tipo de moneda en la que se cobran las Rentas y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores de CBFIs rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 30 de junio de 2017, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban

aproximadamente el 27.5% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.42% del GLA de nuestra Cartera o el 8.41% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.57% del GLA de nuestra Cartera y 3.86% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que la diversidad en el tipo de moneda en la que se cobran las rentas otorga a los Tenedores una protección ante fluctuaciones cambiarias. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Desde nuestra creación, hemos logrado mantener altas tasas de ocupación en nuestra Cartera con sólidos incrementos anuales en los precios de renta por metro cuadrado, incrementos que en muchas ocasiones son superiores a los incrementos ligados a la inflación a los que están sujetos nuestros contratos de arrendamiento. Estamos posicionados de manera única para presentar a clientes anteriores y nuevos, una amplia gama de opciones respecto de tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento y que esto nos ayuda en la estabilidad de nuestro flujo de efectivo. Nuestra Cartera tiene una vida promedio remanente, a través de sus diversos contratos de arrendamiento, de 4.4 años, lo cual garantiza predictibilidad y estabilidad e nuestros flujos de efectivo.

- **Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento y para generar valor a nuestros Tenedores.** Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación de capital. Desde nuestra creación a la fecha, nos hemos convertido en el vehículo público de bienes raíces más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado. Desde nuestra creación en 2011 a la fecha, hemos logrado incrementar nuestro número de propiedades de 13 a 499 actualmente, nuestra área bruta rentable de 514,750 metros cuadrados a 7,665,296 metros cuadrados. Nuestra base total de área bruta rentable y propiedades totales ha aumentado consistentemente año tras año, desde nuestra creación.

Hemos sido capaces de lograr lo anterior, incrementando, al mismo tiempo, el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFI de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFI para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$1.9831 para el año 2016. Como resultado de nuestra demostrada habilidad para realizar adquisiciones, desarrollar proyectos inmobiliarios, lograr crecimiento rentable y las relaciones del equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Activos. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades de adquisición que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

- **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante el 2016, continuamos con nuestro ritmo adquisitivo, completando 3 adquisiciones de portafolios por un valor mayor a Ps. \$5,044 millones y añadiendo aproximadamente 95,231 m² de área rentable. Asimismo, al 30 de junio de 2017, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de 7 Propiedades que esperamos, una vez que sean completadas, agreguen un aproximado de 452,858 m² adicionales de GLA (4 de las Propiedades actualmente cuentan con 89,960 m² de GLA terminado y en arrendamiento o en posibilidad de ser arrendado considerados como parte de la Cartera Estabilizada). Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.
- **Sólida estructura de capital.** Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Al 30 de junio de 2017, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$67 mil millones en los mercados de capitales mediante ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, y de Ps. \$55.9 mil millones, incluyendo las emisiones de certificados bursátiles y Senior Notes, aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. De esta forma, hemos recabado recursos de los mercados de capital por más de Ps. \$122.9 mil millones para fondear nuestra estrategia de crecimiento. Adicionalmente, al 30 de junio de 2017, contábamos con un monto de Ps. \$6,375.5 millones de financiamiento bancario, el 77.9% de dicho financiamiento bancario contaba con una garantía hipotecaria y el 22.1% era financiamiento bancario quirografario. Adicionalmente, al 30 de junio de 2017, contábamos con líneas comprometidas no dispuestas por un monto de Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$410 millones del Crédito Sindicado. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir Activos. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 31.6% al 30 de junio de 2017. También

consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de vencimientos de deuda de hasta 30 años. Nuestra estrategia de administración de riesgos ha permitido incrementar el plazo promedio de vencimiento de nuestra deuda de 3.1 años al 30 de septiembre de 2013 a 10.8 años al 30 de junio de 2017. Al 30 de junio de 2017, nuestra deuda tenía una tasa de interés anual de 7.31% tomando en cuenta el efecto de los contratos *swaps* en moneda extranjera. Asimismo, a dicha fecha, el saldo de nuestra deuda en Pesos tenía una tasa de interés promedio anual de 7.43% y nuestra deuda en Dólares una tasa de interés promedio anual de 5.87%. Adicionalmente, aproximadamente 70.1% de nuestra deuda total es a tasa fija (incluyendo el efecto de los instrumentos financieros), lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés mientras que aproximadamente 40.8% de nuestra deuda total estaba denominada en Dólares, lo que queda naturalmente cubierto con los Contratos de Arrendamiento que tenemos denominados en Dólares. Conforme nuestro negocio crece, consideramos que el acceso a capital con el que contamos como una empresa pública derivado de diversas fuentes así como nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir activos y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

- **Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.** El equipo de directivos de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general e Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, quienes además son directivos de nuestro Administrador F1 Management. El equipo de directivos de nuestro Administrador F1 Management está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Gerardo Vargas Ateca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Ignacio Tortoriello Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Alejandro Chico Pizarro como Vicepresidente Jurídico. Para mayor información respecto de los directivos del Asesor, favor de ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes - II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza- ix) Directivos de Nuestro Administrador”, del presente documento.

vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar la generación de flujo de efectivo de nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y

actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.

- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones de al menos entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.
- **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.
- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
 - *Cartera en Desarrollo.* Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera de Desarrollo y la Cartera en Desarrollo JV, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
 - *Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

- *Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.
- *GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 30 de junio de 2017, teníamos aproximadamente 482,386 m² de GLA desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación consistente también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.
- Nuestras ventajas competitivas y estrategia nos ha permitido adquirir amplia experiencia en el sector de bienes raíces, permitiéndonos extraer mayor valor a las propiedades. Las adquisiciones de la Cartera Apolo y la Cartera Morado, así como el desarrollo de los proyectos de la Cartera Verde y la Cartera Diana, muestran nuestras capacidades y experiencia.

vii) Nuestro Administrador

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la

planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 30 de junio de 2017 nuestro Administrador F1 Management contaba con 645 empleados.

Estamos externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestra Cartera diversificada en México.

viii) Contratos Vinculados con las Propiedades

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) los Contratos de Administración con nuestros Administradores; y (iii) los Contratos de Servicios de Representación con las Empresas de Servicios de Representación.

Para más información respecto a dichos contratos, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

ix) Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

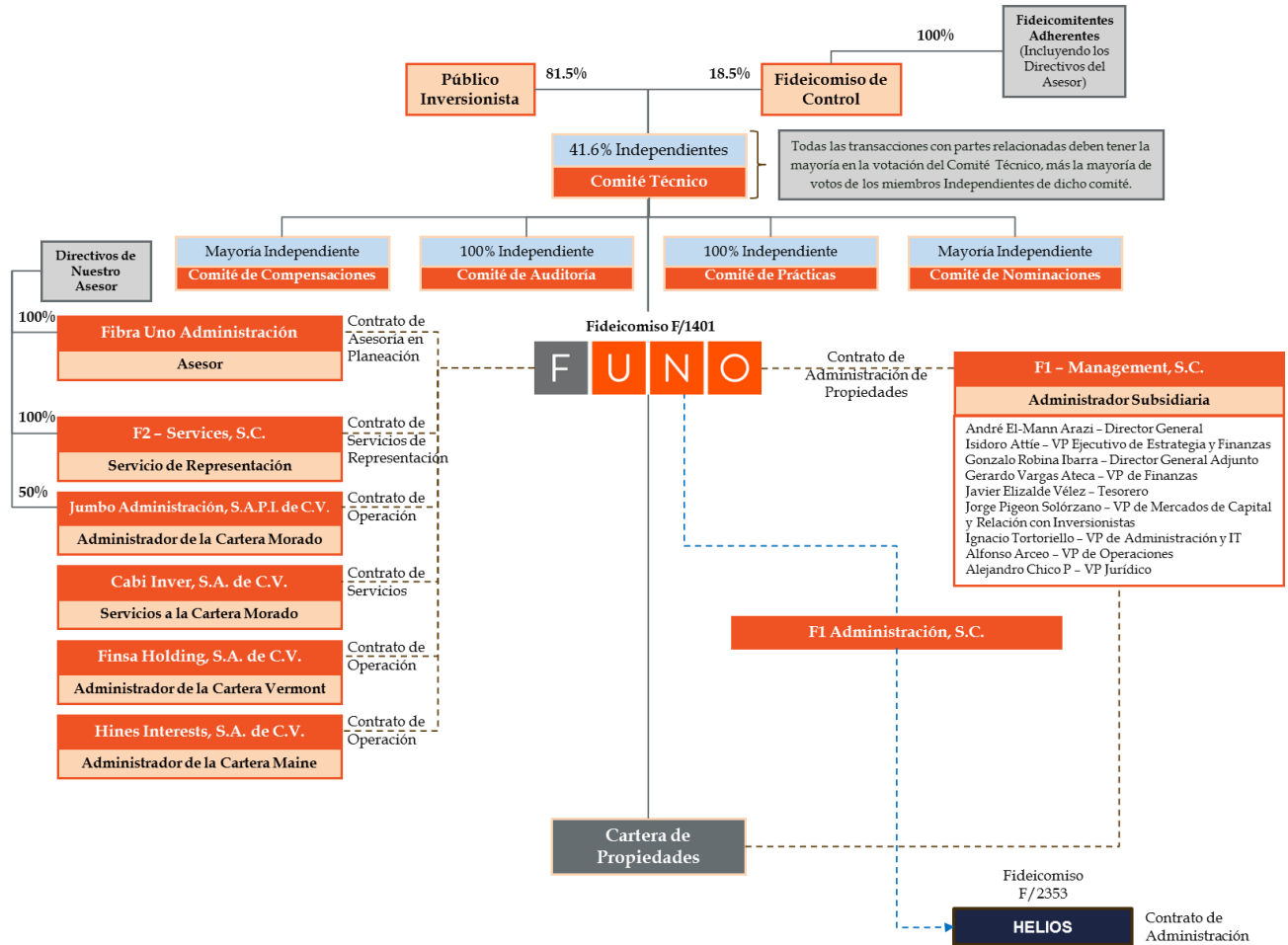
Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 233 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

x) Nuestra Estructura Corporativa

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 30 de junio de 2017:



[Sección de página intencionalmente en blanco]

xi) Resumen de la información financiera seleccionada.

Las siguientes tablas muestran información financiera y de otro tipo, que deberán ser leídas de manera conjunta con nuestros estados financieros. Ver sección “5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO” del presente Prospecto.

La información que se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 ha sido obtenida de los estados financieros auditados y sus respectivas notas. La información que se presenta por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, ha sido obtenida de los estados financieros no auditados y sus respectivas notas.

Nuestros estados financieros y otra información financiera incluida en este Prospecto, se establece en Pesos, a menos que se especifique otra cosa.

Los estados financieros auditados incluidos en el presente Prospecto han sido auditados por nuestro Auditor Externo: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., a member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2016. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados. Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2016	2015	2014
<i>Activo</i>			
Efectivo y efectivo restringido	5,554,120	5,995,918	500,848
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar	990,594	797,869	763,723
Otras cuentas por cobrar	519,700	-	-
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	80,293	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	2,141,696	4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
Activo circulante	11,673,221	13,715,805	24,047,188
Propiedades de inversión	172,739,278	151,822,122	113,303,350
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	1,121,095
Inversiones en asociadas	5,178,900	3,113,889	2,854,010
Instrumentos financieros derivados	515,055		
Otros activos, Neto	1,920,523	2,121,525	2,289,490
Activo no circulante	180,353,756	157,057,536	119, 567,946
Total activo	192,026,977	170,773,341	143,615,134

Pasivo

Préstamos	633,911	10,123,627	1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,232,397	1,913,159	1,928,023
Rentas cobradas por anticipado	165,362	100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	104,488	-
Pasivo circulante	4,124,936	12,241,284	3,776,970
Préstamos	64,172,642	44,209,408	34,128,711
Otras cuentas por pagar a largo plazo	125,530		
Depósitos de los arrendatarios	825,067	702,303	474,808
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	135,467	261,968	159,174
Pasivo no circulante	65,258,706	45,173,679	34,762,693
Total pasivo	69,383,642	57,414,963	38,539,663

Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes	95,383,575	97,742,580	93,500,173
Resultados acumulados	25,524,669	15,615,797	11,575,298
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	(103,006)		
Total de participación controladora	120,805,238	113,358,378	105,075,471
Participación no controladora ⁽¹⁾	1,838,097		
Total de patrimonio de los fideicomitentes	122,643,335	113,358,378	105,075,471
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	192,026,977	170,773,341	143,615,134
Valor del activo neto por CBFI⁽²⁾	37,7445	35,4513	36,5050

(1) A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino.

(2) El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total del activo menos el valor total del pasivo, posteriormente es dividido por el promedio de CBFI del periodo en circulación.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2016	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	11,756,607	9,574,616	6,989,751
Ingresos por mantenimiento	1,230,420	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	157,821	148,573	124,387
Comisión por administración	108,000	38,333	-
Total Ingresos	13,252,848	10,724,899	7,821,980
Honorarios de administración	-678,686	-612,928	-490,832
Gastos de operación	-824,967	-668,237	-530,623
Gastos de mantenimiento	-1,293,772	-1,065,230	-807,394
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-169,997	-587,792	-530,280
Predial	-323,074	-258,801	-155,104

Seguros	-143,918	-87,012	-84,179
	<u>-3,629,398</u>	<u>-3,474,984</u>	<u>-2,793,396</u>
Gastos por intereses	-3,826,836	-2,681,540	-2,019,111
Ingresos por intereses	263,833	412,083	430,494
Pérdida cambiaria, Neta	-4,752,607	-3,878,142	-2,222,097
Amortización de comisiones bancarias	-133,579	-81,867	-166,545
Instrumentos financieros derivados	-46,624		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	11,266,275	4,714,041	4,659,760
Utilidad neta consolidada	<u>12,393,912</u>	<u>5,734,490</u>	<u>5,711,085</u>
Utilidad neta por CBFi básica (Pesos)	<u>1.9927</u>	<u>1.9054</u>	<u>2.3264</u>
Utilidad neta por CBFi diluida (Pesos)	<u>1.9696</u>	<u>1.6403</u>	<u>1.7517</u>

INFORMACIÓN FINANCIERA REVISIÓN LIMITADA:

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2017 y por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados que se incorporan como anexo al presente Prospecto:

Estados Consolidados de Posición Financiera

(Cifras en miles de pesos)	Por el semestre terminado el 30 de junio	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Activo</i>		
Efectivo y efectivo restringido	1,870,940	6,411,670
Inversiones en valores	2,122,509	4,354,978
Rentas por cobrar	1,221,790	1,045,634
Otras cuentas por cobrar	833,632	-
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	147,957	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,808,089	3,015,988
Pagos anticipados	<u>972,589</u>	<u>497,979</u>
Activo circulante	8,977,506	15,326,249
Propiedades de inversión	183,897,093	163,528,249
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-
Inversiones en asociadas	4,195,509	3,014,319

Instrumentos financieros derivados	368	-
Otros activos, Neto	1,809,193	2,021,015
Activo no circulante	189,902,163	168,563,583
Total activo	198,879,669	183,889,832
<i>Pasivo</i>		
Préstamos	1,631,569	1,945,128
Cuentas por pagar y gastos acumulados	5,311,518	4,168,987
Rentas cobradas por anticipado	159,889	122,144
Cuentas por pagar a partes relacionadas	122,287	154,199
Pasivo circulante	7,225,263	6,390,458
Préstamos	60,239,108	59,538,748
Otras cuentas por pagar a largo plazo	107,169	-
Instrumentos financieros derivados	702,515	-
Depósitos de los arrendatarios	837,125	749,645
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	166,164	237,176
Pasivo no circulante	62,052,081	60,718,921
Total pasivo	69,277,344	67,109,379
<i>Patrimonio</i>		
Aportaciones de los fideicomitentes	94,925,839	97,262,939
Resultados acumulados	32,242,098	18,701,073
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	-	-
Total de participación controladora	127,167,937	115,964,012
Participación no controladora ⁽¹⁾	2,434,388	816,441
Total de patrimonio de los fideicomitentes	129,602,325	116,780,453
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	198,879,669	183,889,832

(1) A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino.

Estados consolidados de resultados

(Cifras en miles de pesos)	Por el semestre terminado el 30 de junio	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	6,275,127	5,658,034
Ingresos por mantenimiento	647,747	590,168
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	125,156	76,016
Comisión por administración	95,988	37,500
Total Ingresos	7,144,018	6,361,718
Honorarios de administración	-362,013	-335,567
Gastos de operación	-469,282	-388,737
Gastos de mantenimiento	-676,538	-641,461
Amortización plataforma administrativa	-97,492	-97,492
Bono ejecutivo	-89,693	-240,626
Predial	-168,418	-153,142
Seguros	-75,905	-63,221
	-1,939,341	-1,920,246
Gastos por intereses	-2,356,964	-1,693,102
Ingresos por intereses	262,220	64,467
Utilidad cambiaria, Neta	3,134,332	-1,616,750
Amortización de comisiones bancarias	-64,975	-60,005
Otros gastos	-6,304	-
Instrumentos financieros derivados	-49,939	-193,352
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	2,431,845	4,171,992
Utilidad neta consolidada	8,554,892	5,114,722

[Sección de página intencionalmente en blanco]

c) Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto y de manera especial la que se incluye en la presente sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que a la fecha del presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso o del Administrador, y en consecuencia, la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs y el pago de principal e intereses a los Tenedores de CBs que se realicen al amparo del Programa.

La inversión en los CBFIs y en los CBs implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto y en cada Suplemento Informativo de cada Emisión antes de adquirir los CBFIs o CBs que estamos ofreciendo. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella. Estos factores de riesgo deben analizarse conjuntamente con los que se incluyan en el Suplemento Informativo respectivo.

Los factores de riesgo específicos para cada Emisión al amparo del Programa serán incluidos en el Suplemento Informativo correspondiente.

I. Factores de riesgo relacionados con los CBFIs y el Programa

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

II. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

La emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en presente Prospecto, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad

proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la

única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV pero no podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

III. Factores de riesgo relacionados con los CBs y el Programa

Mercado limitado de los CBs y riesgo de reinversión.

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los CBs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los CBs puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en

México y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBs puede verse afectada negativamente.

En caso de que las Emisiones de CBs al amparo del Programa consideren dentro de sus características el posible pago total o parcial anticipado de los CBs, existe el riesgo para los Tenedores de CBs que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los CBs (incluyendo tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento que los Tenedores de CBs reciban recursos líquidos a cambios de los CBs, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los rendimientos que producían los CBs.

La calificación de los CBs puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBs al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los suplementos informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como títulos, avisos, entre otros.

Riesgo de que las Emisiones de CBs no pudieran causar intereses moratorios.

Si el Emisor decidiera en alguna de sus Emisiones de CBs no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las Emisiones de CBs que lleve a cabo el Emisor al amparo del presente Prospecto.

Emisiones de CBs con amortización única al vencimiento de los CBs.

Es posible que algunas Emisiones de CBs al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los CBs por lo cual los posibles Tenedores de CBs deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los CBs que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Garantía.

Los CBs al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones de CBs particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los CBs no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Vencimiento por cambio de control.

Es posible que algunas Emisiones de CBs al amparo del Programa prevean como causa de amortización anticipada el cambio de control por parte de nuestros Tenedores de CBFIs, ello con

las características que en su caso se darían a conocer en los Suplementos Informativos respectivos a dichas Emisiones de CBs, por lo cual los posibles Tenedores de CBs deberán considerar que al actualizarse dicha causa de amortización anticipada dada la naturaleza de nuestra operación podríamos no tener la liquidez suficiente para hacer frente a la misma en el momento oportuno.

IV. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento

de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

V. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBs a sus tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

VI. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Una porción sustancial de nuestros ingresos provienen de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negaran a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 30 de junio de 2017, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 27.5% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.42% del GLA de nuestra Cartera o el 8.41% de la RFA. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Al 30 de junio de 2017, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Tamaulipas, representan aproximadamente 40.7%, 16.5%, 10.4%, 7.6% and 4.3% de nuestro GLA, respectivamente y 23.3%, 34.0%, 10.1%, 7.6% y 2.4%, de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser

capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 30 de junio de 2017, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 93.7% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. A dicha fecha, 6.8% de los Contratos de Arrendamiento, en términos de GLA, terminarán en el 2017. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 7.5% del GLA ocupado al 30 de junio de 2017, o 536,978 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los arrendamientos relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo los CBs, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el experimentado recientemente, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% del Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Por ello, nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Nuestra capacidad para obtener capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar

adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos (i) permiten un máximo de 60% de apalancamiento y un máximo de 40% de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 a 1.0 en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 30 de junio de 2017, nuestro nivel de apalancamiento era de 31.6%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 2.5%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.25x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 315.1%.

En el futuro, esperamos adquirir nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Al 30 de junio de 2017 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$62,262.3 millones, de la cual Ps. \$4,965.5 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían

ninguna deuda. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 30 de junio de 2017, el 80% de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo

pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en

el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Podríamos adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinanciar deuda existente al adquirir dichas propiedades

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento para los próximos 5 años es de aproximadamente Ps. \$654 millones, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y de seguridad, y podríamos incurrir en costos que tuvieran un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del

valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0. Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultado de operaciones.

Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores de CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez, lo que a su vez podría afectarnos adversamente respecto a nuestra capacidad para hacer Distribuciones o bien, al cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

La aplicación inicial de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) "IFRS 9 - Instrumentos Financieros" e "IFRS 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018, así como la "IFRS 16 - Arrendamientos", en vigor a partir del 1 de enero de 2019, podría originar que su implementación represente impactos en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales; sin embargo, aun cuando la administración de Fibra Uno prevé que dicho impacto no sea significativo, continúa en el proceso de evaluar, cuantificar y determinar los efectos finales que implicarán la aplicación de éstas nuevas Normatividades.

Podría adicionalmente existir una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del ejercicio 2018 y, en su caso 2017, con respecto la información financiera divulgada en ejercicios anteriores.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si logramos formalizar las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativo en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos de nuestros Administradores, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 Días Hábles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera y resultados de

operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 499 Propiedades, en las cuáles se tenían 521 Operaciones que contaban con un GLA aproximado de 7.7 millones de metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada al 30 de junio de 2017 consiste en: (i) 325 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (38.8% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual presentó a dicha fecha un porcentaje de ocupación aproximado del 93.3% en base al GLA, (ii) 106 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 3.8 millones de metros cuadrados (49.6% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual presentó a dicha fecha un porcentaje de ocupación aproximado del 95.3% en base al GLA, y (iii) 90 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (11.6% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual a dicha fecha presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 88.3% en base al GLA. Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestra propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros

durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, esperamos seguir estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.

Como parte de la adquisición de propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea

consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes o en relación con la adquisición,

enajenación o desarrollo de Propiedades. El resultado de dichos procesos podría afectarnos adversa y materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad, desarrollo y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

VII. Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Administrador es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o nuestro Administrador, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité

Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestro Administrador y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas.

Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre

nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las Transacciones de Formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios o funcionarios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que son socios de las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de CBFIs.

El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados con Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o socios o accionistas del Administrador, el Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con el Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con el Administrador F1 Management, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieren sido negociados con terceros no relacionados.

VIII. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, nuestro resultado de operación o nuestro negocio lo que podría afectarnos adversamente.

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como Fibra para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de

efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación..

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

IX. Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;

- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera, el precio de nuestros CBFIs o de que no afectarán negativamente nuestra capacidad de pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o la entrega de Distribuciones.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios,

inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asegurar que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operaciones.

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. Recientemente el valor del Peso frente al Dólar se ha reducido significativamente, con el Dólar alcanzando un máximo histórico de tipo de cambio frente al Peso en el mes de enero de 2017. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

El Banco de México de vez en cuando puede participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambios en moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado de cambio, por ejemplo usando contratos de derivados extrabursátiles y contratos de futuros negociados públicamente en el *Chicago Mercantile Exchange*. Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras

inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

Al 30 de junio de 2017, aproximadamente el 74.1% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 25.9% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México,

y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones y condición financiera.

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

La relación entre México y los Estados Unidos podría haberse cambiado adversamente después de los resultados de las elecciones presidenciales de los Estados Unidos

Las elecciones presidenciales de los Estados Unidos en noviembre de 2016 tuvieron como resultado la elección de Donald J. Trump y la victoria del Partido Republicano en la Casa Blanca y en el Congreso. Las políticas y guías de los Estados Unidos podrían no ser favorables para, o inclusive afectar adversamente, a México. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios de política exterior por la administración de los Estados Unidos podría afectar variables macroeconómicas de las cuales la estabilidad económica de México depende, incluyendo, sin limitar, tasas de interés, tasas de tipo de cambio entre el Peso y el Dólar, así como la inflación. La nueva administración podría renegociar los términos de tratados celebrados entre México y Estados Unidos, tales como NAFTA, y adoptar otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña presidencial. Adicionalmente, en caso de que la nueva administración implemente cambios a las políticas, el gobierno mexicano podría implementar acciones vengativas, tales como la imposición de restricciones a las importaciones en México de productos de Estados Unidos o exportaciones de México a Estados Unidos. Estas acciones, ya sean implementadas por los Estados Unidos o por México o ambos, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos así como el precio de nuestros CBFIs.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con oficios número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012, 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, 153/6244/2013 de fecha 28 de enero de 2013, 153/6337/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, 153/6875/2013 de fecha 7 de junio de 2013, 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013, 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014, 153/106758/2014 de fecha 6 de junio de 2014, 153/106789/2014 de fecha 9 de junio de 2014, 153/4977/2015 de fecha 16 de enero de 2015 y 153/6091/2015 de fecha 17 de diciembre de 2015, e inscritos en el mencionado RNV bajo los números 2679-1.81-2011-001, 2679-1.81-2012-002, 2679-1.81-2012-003, 2679-1.81-2012-004, 2679-1.81-2013-007, 2679-1.81-2013-008, 2679-1.81-2013-011, 2679-1.81-2013-012, 2679-1.81-2014-015, 2679-1.81-2014-018, 2679-1.81-2015-023 y 2679-1.81-2015-025 respectivamente; así mismo, cuenta con CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el Programa de Deuda autorizado y emitido por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.

Como consecuencia de lo anterior y en observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente ni los Fideicomitentes Adherentes cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 (tres) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Desempeño de las Emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16 Y FUNO 16U

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019; (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10,000,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$2,500,000,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 13 descrita en el párrafo anterior,

que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6,850,058,800.00; y (ii) FUNO 15, Ps. \$7,500,000,000.00 fueron colocados a una tasa de 6.99% con vencimiento en julio de 2025.

El 12 de abril de 2016, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4,500,000.00 de la siguiente manera: (i) la reapertura de la emisión FUNO 13-2 por un monto de Ps. \$1,120.9 millones, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023, para quedar con un saldo de \$3,120.9 millones, a una tasa fija de 8.4%; (ii) la emisión FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1° de abril de 2027; y (iii) la emisión FUNO 16 por un monto de Ps. \$883.75 millones a una tasa variable de TIIE+0.65%, con vencimiento al 11 de abril de 2019.

Las emisiones FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U y FUNO 16 cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen. A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U y FUNO 16 durante 2016 y al 30 de junio 2017:

Intereses Pagados 2016 (Cifras en Pesos)

Mes	FUNO 13	FUNO 13-2	FUNO 13-U	FUNO 15	FUNO 16	FUNO 16-U	Total
Enero	22,110,468				-		22,110,468
Febrero	23,229,311			265,037,500	-		288,266,811
Marzo	23,229,311				-		23,229,311
Abril	25,893,222				-		25,893,222
Mayo	51,893,001				3,237,471		55,130,472
Junio	26,106,335	132,534,220	59,236,635		3,237,471		221,114,661
Julio	26,106,335				3,258,092		29,364,427
Agosto	28,716,969			265,037,500	3,588,025		297,342,494
Septiembre	28,770,247				7,203,544		35,973,791
Octubre	28,770,247				3,636,140	58,311,463	90,717,851
Noviembre	31,487,437				3,966,074		35,453,511
Diciembre	32,180,054	132,534,220	60,861,902		4,282,260		229,858,436
Total	348,492,936	265,068,440	120,098,537	530,075,000	32,409,076	58,311,463	1,354,455,453

Intereses Pagados 2017 (Cifras en Pesos)

Mes	FUNO 13	FUNO 13-2	FUNO 13-U	FUNO 15	FUNO 16	FUNO 16-U	Total
Enero	34,151,349				4,639,688		38,791,036
Febrero	36,868,539			265,037,500	4,660,308		306,566,347
Marzo	37,081,652				4,976,494		42,058,146
Abril	39,479,172				4,997,115	61,153,131	105,629,418
Mayo	80,823,083				5,162,082		85,985,165
Junio	42,249,640	132,534,220	62,881,825		5,182,703		242,848,388
Total	270,653,434	132,534,220	62,881,825	265,037,500	29,618,390	61,153,131	821,878,501

Desempeño de las Emisiones de Senior Notes

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta de Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 2024 por un monto de EUA\$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25% y un plazo de aproximadamente 10 años; y (ii) Senior Notes con vencimiento en 2044 por un monto de EUA\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95% y un plazo de aproximadamente 30 años.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta de Senior Notes con vencimiento en 2026 por un monto de EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25% y un plazo de aproximadamente 10 años.

El 8 de junio de 2016, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha emisión se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA\$200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

Al 30 de junio de 2017, el monto agregado total de todos los Senior Notes emitidos era de EUA\$1,800,000,000.00 (mil ochocientos millones de Dólares).

A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones Senior Notes *due* 2024, Senior Notes *due* 2044 y Senior Notes *due* 2026 durante 2016 y al 30 de junio 2017:

Intereses Pagados 2016 (Cifras en Pesos)⁽¹⁾

Mes	Senior Notes 2024	Senior Notes 2044	Senior Notes 2026	Total
Enero		256,496,700		256,496,700
Febrero				-
Marzo				-
Abril				-
Mayo				-
Junio	298,957,050			298,957,050
Julio		459,691,418	326,579,335	786,270,752
Agosto				-
Septiembre				-
Octubre				-
Noviembre				-
Diciembre	318,505,950			318,505,950
Total	617,463,000	716,188,118	326,579,335	1,660,230,452

⁽¹⁾ Utilizando el tipo de cambio del día de pago. No incluye el pago de withholding tax

Intereses Pagados 2017 (Cifras en Pesos)⁽¹⁾

Mes	Senior Notes 2024	Senior Notes 2044	Senior Notes 2026	Total
Enero	-	511,340,690	275,903,250	787,243,940
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	282,465,225	-	-	282,465,225
Total	282,465,225	511,340,690	275,903,250	1,069,709,165

⁽¹⁾ Utilizando el tipo de cambio de día de pago. No incluye el pago de withholding tax

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV

A la fecha del presente documento no se ha efectuado modificación significativa alguna a los derechos de cualquier valor del Emisor inscrito en el RNV.

f) Documentos de carácter público

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al representante común respectivo, cualesquiera notificaciones de asambleas de tenedores de los valores que hemos emitido o que emitamos en el futuro, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores de nuestros valores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este documento así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y de los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. 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 número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeon Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070. Nuestra página de Internet es www.fibra-uno.com.

Cualquier Tenedor de CBFIs o Tenedor de CBs que compruebe su calidad de tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al representante común respectivo, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común CB y/o del Representante Común CBFIs ubicadas en

Cordillera de los Andes N° 265, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P.
11000, Ciudad de México, México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2. EL PROGRAMA

a) Características del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la realización de Emisiones tanto de CBFIs como de CBs, conforme a características de colocación independientes.

Las características particulares de la Emisión de CBFIs bajo el Programa tales como el monto total de la Emisión y fechas, entre otras, se darán a conocer al momento de cada Emisión de CBFIs a través de los documentos que regulen dicha Emisión, según sea aplicable. Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFIs al amparo del Programa siempre y cuando el monto total de las Emisiones de CBFIs no exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs.

Asimismo, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés y los recursos netos, entre otras características de los CBs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión a través de los documentos que regulen dicha Emisión, según sea aplicable. Los CBs se denominarán en Pesos, en UDIs o en Dólares. Podrán realizarse una o varias Emisiones al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los CBs en circulación no exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBs.

Características generales del Programa

Programa Multivalor:	Se podrán realizar Emisiones de CBFIs y/o de CBs al amparo del Programa.
Autorización y registro de la CNBV	Mediante oficio número 153/10791/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, la CNBV autorizó (i) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CBs en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación, asignándole el número 2679-1.81-2017-031 a los CBFIs y el número 2679-4.15-2017-023 a los CBs; y (ii) la oferta pública de dichos valores. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.
Vigencia del Programa	5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización emitido por la CNBV, plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs o hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBs, según sea el caso.

Conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, en caso de que el Emisor no realice ninguna Emisión dentro de los primeros 24 (veinticuatro) meses a partir de la fecha en que se otorgue la inscripción preventiva de los CBs, dicha inscripción quedará sin efectos.

Intermediario Colocador	El Intermediario Colocador del presente Programa es Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros Intermediarios Colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.
Asesor Financiero y Agente Estructurador	Consultoría XFN, S.C. (" <u>ExeFin</u> ")

Características aplicables a los CBFIs:

Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.
Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs	Hasta 1,500,000,000 (mil quinientos millones) de CBFIs; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.
Denominación de los CBFIs	Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Valor Nominal de los CBFIs	Los CBFIs no tendrán valor nominal.
Monto de cada Emisión:	El monto que determine el Emisor en cada caso en México y en el extranjero, sin que el monto total del conjunto de las Emisiones de CBFIs que se encuentren vigentes, exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs. El monto de cada Emisión de CBFIs, tanto en México como en el extranjero, en su caso, se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Número de CBFIs por cada Emisión	El número de CBFIs tanto en México como en el extranjero, en su caso, será determinado en cada caso, sin que el número total del conjunto de las Emisiones de CBFIs, exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs.
Precio de Colocación:	El precio de colocación por cada CBFI será determinado en su momento y se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente a cada colocación.
Bases para determinar el Precio de Colocación:	El Precio de Colocación se determinará, entre otras cosas, con base en (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso;

(ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión.

Amortización:

Los CBFIs serán no amortizables.

Distribuciones:

Las Distribuciones de Efectivo se han estado efectuando de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

Fuente de Distribuciones y Pagos:

Las Distribuciones de Efectivo que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido por la LISR la FIBRA deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Opción de sobreasignación:

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor podrá otorgar a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir CBFIs, en términos de las disposiciones legales aplicables. La existencia o no de la opción de sobreasignación, se dará a conocer a través del Suplemento Informativo respectivo.

Legislación

Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

Régimen Fiscal

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de certificados de participación inmobiliaria

conocidos como CBFIs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBFIs. (i) Ingresos por distribuciones: el impuesto correspondiente se paga mediante la retención del mismo por la fiduciaria de la FIBRA, y se fundamenta en el artículo 188, fracción IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente (ii) Ingresos por ganancias de capital: los residentes en el extranjero y las personas físicas residentes en México estarán exentas del pago de dicho impuesto. Las personas morales residentes en México deberán pagar la tasa corporativa por la ganancia obtenida en la enajenación (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el país o en el extranjero estarán exentos del pago del Impuesto Sobre la Renta por las distribuciones que realice la FIBRA y por la ganancia de capital generada por la venta de los CBFIs.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de capital antes de realizar cualquier inversión en CBFIs.

Para mayor información ver la sección “3. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación aplicable y régimen fiscal” contenida en este Prospecto.

Lugar y Forma de Pago:	Todos los pagos en efectivo que en su caso se realicen a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.
Procedimiento de Pago	Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de Indeval. La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad contra pago a través de Indeval.
Inscripción y clave de pizarra de los CBFIs	Los CBFIs se encuentran inscritos en el RNV y dicha inscripción se actualizará respecto de cada Emisión de CBFIs al amparo del Programa. Asimismo, los CBFIs se encuentran listados para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo "FUNO11".
Depositario	Los títulos que amparen cada una de las Emisiones de CBFIs al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en INDEVAL, para los efectos del artículo 280 de la LMV. En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos,

	para todos los efectos legales, las constancias que INDEVAL expida.
Posibles Adquirentes	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Suplemento Informativo	El monto total de la Emisión, Fecha de Emisión y liquidación, en su caso, la opción de sobreasignación, entre otras características de los CBs de cada Emisión, se determinarán en el Suplemento Informativo correspondiente.
Título	Una copia del Título que documente cada Emisión de CBFIs al amparo del Programa será incluida en el Suplemento Informativo correspondiente.
Acuerdo del Comité Técnico	El establecimiento del presente Programa fue aprobado en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2017.
Garantía	Los CBFIs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Representante Común CBFI	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fiduciario	El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Legislación:	Los CBFIs serán regidos e interpretados de acuerdo con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.

Características Aplicables a los CBs:

Tipo de Instrumento	Certificados bursátiles fiduciarios (Deuda).
Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBs al amparo del Programa con carácter revolvente	Hasta \$55,000,000,000.00 (cincuenta y cinco mil millones de Pesos 00/100, M.N.) o su equivalente en Dólares o en UDIs, en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto, ni podrá exceder del 50% de LTV.
Plazo de los CBs	Cada Emisión de CBs al amparo del Programa podrá vencer en un plazo de 1 hasta 40 años y podrán efectuarse en una o varias Emisiones, hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBs.

Denominación de los CBs	Los CBs estarán denominados en Pesos, en UDIs, en Dólares, en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares, según se señale en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento Informativo respectivos.
Valor Nominal de los CBs	El valor nominal de los CBs será determinado para cada Emisión en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, en el entendido que será un múltiplo de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100, M.N.); o EUA\$100.00 (cien Dólares 00/100, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América); o 100 (cien) UDIs.
Monto de cada Emisión de CBs	El monto que determine el Emisor en cada caso, sin que el monto total del conjunto de las Emisiones de CBs que se encuentren vigentes, exceda el Monto Autorizado de Colocación de CBs, ni el 50% de LTV. El monto de cada Emisión de CBs se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Número de CBs por cada Emisión	El número de CBs que se determine en cada caso, sin que el número total del conjunto de las Emisiones de CBs que se encuentren vigentes, exceda el Monto Autorizado de Colocación de CBs ni el 50% de LTV.
Tasa de Interés	Los CBs podrán devengar intereses desde la fecha de su Emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CBs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento Informativo correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los CBs podrán emitirse con una tasa de descuento. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.
Intereses moratorios	Los CBs podrán tener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Amortización de Principal	La forma de amortización será determinada para cada Emisión al amparo del Programa y se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.

Amortización Anticipada	Los CBs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.
Legislación	Los CBs que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.
Régimen Fiscal	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2017, es decir, a la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBs. Para mayor información ver la sección “3. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación aplicable y régimen fiscal” contenida en este Prospecto.

Lugar y forma de pago de principal y pago de intereses	Los intereses ordinarios devengados y el principal bajo los CBs se pagarán el día de su vencimiento en la fecha señalada en el Título correspondiente, así como en los Suplementos Informativos del Programa, misma que será definida para cada Emisión, en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por INDEVAL.
Inscripción y clave de pizarra de los CBs	Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y listados en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización en bolsa del Emisor (FUNO) y los dígitos que identifiquen el año y el número de la emisión. El Suplemento Informativo de cada Emisión establecerá la clave de identificación respectiva.
Depositario	Los títulos que amparen cada una de las Emisiones al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en INDEVAL, para los efectos del artículo 280 de la LMV. En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que INDEVAL expida.
Posibles Adquirentes	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Suplemento Informativo	El monto total de la Emisión, valor nominal, Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y el procedimiento para su cálculo, así como la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los CBs de cada Emisión, se determinarán en el Suplemento Informativo correspondiente.
Título	Una copia del Título que documente cada Emisión al amparo del Programa será incluida en el Suplemento Informativo correspondiente.
Acuerdo del Comité Técnico	El establecimiento del presente Programa fue aprobado en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2017.
Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer	El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables.

De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo o Título correspondientes.

Garantía

Los CBs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica.

Aumento en el número de CBs emitidos al amparo de cada Emisión realizada conforme al Programa

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales. Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CB, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores de CBs han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de CBs de los CBs Originales.

La Emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBs en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Autorizado del Programa.

c) En la fecha de Emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el Título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CBs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CBs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CBs Originales).

d) La fecha de Emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CBs Originales. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

e) Ni la Emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CBs Adicionales sobre cualquier Emisión de CBs Originales en particular.

g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Calificación

Será otorgada una vez que se lleve a cabo la primera Emisión al amparo del Programa. Cada Emisión al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada

una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

Representante Común CB

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el entendido que el Emisor podrá designar a otro representante común para cualquiera de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, lo cual será informado en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fiduciario

El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/1401.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

b) Destino de los recursos

Los recursos netos producto de cada una de las Emisiones bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento Informativo correspondiente. Dicho destino podrá ser, entre otros, para capital de trabajo, CAPEX de Mantenimiento y CAPEX de Desarrollo, refinanciamiento de pasivos, pago de nuevas adquisiciones y/o pago de obligaciones bajo el Fideicomiso.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

c) Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, quien actuarán como Intermediario Colocador, pudiendo el Emisor autorizar a otro u otros Intermediarios Colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa (lo cual se indicará oportunamente en el Suplemento Informativo de cada Emisión), y ofrecerán los CBFIs y los CBs, según corresponda, bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento Informativo que corresponda y de conformidad con el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los valores que se emitan en cada una de las posibles Emisiones.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los CBFIs y los CBs, según corresponda, emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado mexicano e internacional, de ser el caso, integrado principalmente por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones de crédito, instituciones de seguros y de fianzas, organizaciones auxiliares del crédito, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBFIs y los CBs, según corresponda, que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores referidos, a menos que su perfil de inversión no lo permita. Asimismo y en caso de que los Intermediarios Colocadores pretendan colocar parcial o totalmente los CBFIs o los CBs objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa entre Personas Relacionadas, respecto de dichos intermediarios, deberá revelarlo expresamente en el Suplemento Informativo de la Emisión de que se trate, indicando que las mismas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Para efectuar colocaciones al amparo del Programa, una vez que la CNBV otorgue la autorización correspondiente, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El mecanismo de colocación será explicado en los Suplementos Informativos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

Los Intermediarios Colocadores, y en algunos casos, ciertas de sus afiliadas en el extranjero, mantienen, y es posible que continúen manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediarios colocadores, por la colocación de los CBFIs y/o los CBs). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los CBFIs y los CBs.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

d) Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa serán cubiertos con recursos propios del Emisor de manera directa.

Según las estimaciones del Emisor, los principales gastos relacionados con el Programa, son los siguientes:

	Ps.
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV(*)	\$20,901.99
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV	\$21,349.24
TOTAL	\$42,251.23

(*) No incluyen IVA.

e) Funciones del Representante Común

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común CBFI consignadas en este Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común CBFI tendrá en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al presente Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines de este Fideicomiso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de CBFIs cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el presente Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones;
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso;
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- k. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval y a la BMV, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo;
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

- m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el presente Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CBFI, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el presente Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CBFI por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación.
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso y del Título;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme a este Fideicomiso; y
- s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CBFI en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en este Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CBFI podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores de CBFIs; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común CBFI en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común CBFI hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores de CBFIs,

y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común CBFI podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CBFI no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común CBFI y que no sea formulado directamente por este último.

Adicionalmente, en términos de lo dispuesto por el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras:

- I. El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- II. El Representante Común tiene el derecho de solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Emisor, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común;
- III. El Representante Común deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el

Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- IV. El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (o) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.
- V. El Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable; y
- VI. A fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Operación, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

f) Nombre de personas con participación relevante en el Programa

Las siguientes personas participaron en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso. Alonso Rojas Dingler

Fideicomitente

Fibra Uno Administración, S.C. André El-Mann Arazi

Administrador

F1 Management, S.C. André El-Mann Arazi
Isidoro Attié Laniado
Gonzalo Pedro Robina Ibarra
Gerardo Vargas Ateca
Javier Elizalde Vélez

Persona encargada de las relaciones con los inversionistas.

Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas Jorge Humberto Pigeon Solórzano

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México Eduardo Badillo López
Lorena Villalobos Juárez

Asesor Legal Externo

Holland & Knight México, S.C. Guillermo Uribe Lara
Adrián Gay Lasa
Jorge Enrique González Carlini

Representante Común CB

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple Mónica Jiménez Labora Sarabia

Asesor Financiero.

Consultoría XFN, S.C. (ExeFin) Pablo Peña Vázquez
Mariana González Córdova
Miguel Rizo Patrón Cepeda
Eduardo Gastelú Barcena

Ninguna de las personas antes mencionadas que participaron en el análisis y/o elaboración del presente Prospecto tiene un interés económico directo o indirecto en el Programa, salvo lo relativo al pago de los honorarios profesionales que en su caso sean cubiertos por el Emisor.

3. EL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

i) FIBRA UNO

General

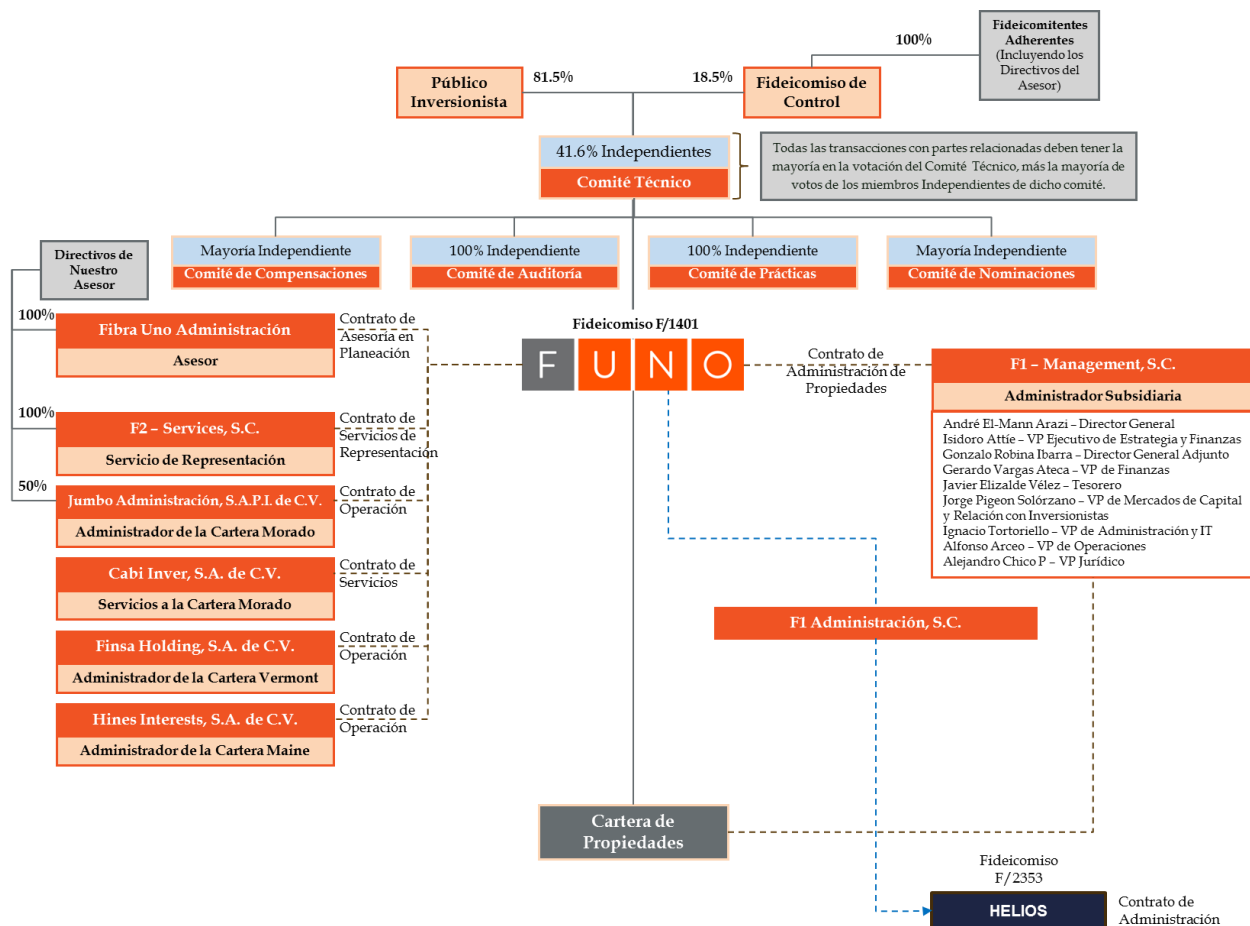
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 30 de junio de 2017, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (follow-on) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente documento, una copia de nuestro Fideicomiso.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa:



[Sección de página intencionalmente en blanco]

b) Descripción del negocio

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Para consultar la información relativa a los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso”, del presente documento.

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

(iii) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2017, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 27.5% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.42% del GLA de nuestra Cartera o el 8.41% del RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.57% del GLA de nuestra Cartera y 3.86% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Las siguientes tablas muestran información respecto a la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,039,790	8.4%	Tienda de Autoservicio	748,540	10.4%
Educación	477,213	3.9%	Educación	256,161	3.6%
Banco	397,726	3.2%	Banco	189,290	2.6%
Entretenimiento	222,669	1.8%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	171,794	1.4%	Entretenimiento	123,912	1.7%
Estacionamiento	161,527	1.3%	Alimentos	121,907	1.7%
Hospedaje	134,058	1.1%	Logística	115,983	1.6%
Banco	109,334	0.9%	Industrial	87,660	1.2%
Logística	102,677	0.8%	Tienda de Autoservicio	83,026	1.2%
Gobierno	95,593	0.8%	Bienes de Consumo	82,039	1.1%
10 Clientes 2T'17	2,912,381	23.6%	10 Clientes 2T'17	1,971,518	27.5

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157	10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161	3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007	2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000	1.8%
Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983	1.7%
Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076	1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026	1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,983	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,544	28.4%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	980,216	9.0%	Tienda de Autoservicio	755,547	11.2%
Banco	794,880	7.3%	Educación	256,161	3.8%
Educación	477,213	4.4%	Banco	186,598	2.8%
Banco	333,352	3.0%	Educación	163,000	2.4%
Entretenimiento	197,618	1.8%	Banco	129,238	1.9%
Alimentos	139,251	1.3%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	131,780	1.2%	Logística	115,983	1.7%
Logística	111,540	1.0%	Tienda de Autoservicio	105,689	1.6%
Gobierno	109,993	1.0%	Bienes de Consumo	82,677	1.2%
Logística	96,688	0.9%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2015	3,372,531	30.8%	10 Clientes 2015	2,001,027	29.8%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	839,068	10.4%	Tienda de Autoservicio	660,481	11.1%
Banco	501,524	6.2%	Banco	185,242	3.1%
Banco	313,356	3.9%	Educación	163,000	2.7%
Entretenimiento	231,818	2.9%	Panificadora	123,312	2.1%
Hospedaje	175,312	2.2%	Logística	115,983	1.9%
Alimentos	111,291	1.4%	Banco	114,344	1.9%
Logística	96,060	1.2%	Tienda de Autoservicio	105,689	1.8%
Logística	95,410	1.2%	Entretenimiento	103,388	1.7%
Panificadora	82,028	1.0%	Bienes de Consumo	82,054	1.4%
Educación	73,932	0.9%	Educación	77,176	1.3%
10 Clientes 2014	2,519,799	31.3%	10 Clientes 2014	1,730,669	29.1%

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 187 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 188 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la ley federal del ISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la FIBRA, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 93 y 94 de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción XII de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “tenedor no residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero

que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

A. Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

En cuanto al pago de rendimientos, el Intermediario Colocador deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Otros Impuestos

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de ISR, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2017 es del 0.58% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2017. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.58% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2017, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2 Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas

circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

(v) Recursos humanos

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 645 empleados al 30 de junio de 2017, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

(vi) Desempeño Ambiental

Nuestras Operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o LGEEPA, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, nuestras Operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA. Ciertos términos del NAFTA están siendo renegociados actualmente, lo que podría tener como resultado que regulaciones adicionales nos sean aplicables.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras Operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

Actualmente no contamos con un sistema de gestión ambiental específico, sin embargo, estamos en el proceso de creación e implementación del mismo; el cuál consta de los siguientes elementos:

1. *Política Ambiental*: Dicha política se encuentra descrita dentro del Código de Ética y el cuál es de observancia obligatorio por nuestros colaboradores, proveedores, filiales y joint ventures. Aquí se establece:

l) Cuidado del medio ambiente.

Fibra Uno está muy comprometido con el medio ambiente y toma medidas tales como:

- Los colaboradores se responsabilizan de que las áreas de trabajo cumplan con los niveles más estrictos de control, con el fin de cuidar el medio ambiente;
- Reconocemos la protección y conservación del medio ambiente como nuestro compromiso social, así como el cumplimiento de las leyes y regulaciones ambientales.
- Realizamos las acciones necesarias para asegurar de que en Fibra Uno y en la relación con nuestros arrendatarios:
 - i. Se implementen procedimientos efectivos de respuesta a posibles emergencias para minimizar el impacto de incidentes no predecibles.
 - ii. Se evalúen en forma anticipada los cambios significativos en nuestros inmuebles para prevenir cambios adversos en el medio ambiente.
 - iii. Las descargas al drenaje y el manejo y confinamiento de desperdicios sólidos no causen un cambio adverso en el medio ambiente.
 - iv. Se usen eficientemente las fuentes de energía y su consumo sea monitoreado.
 - v. Se tomen las medidas necesarias para prevenir accidentes ambientales (Principio de Precaución).

2. *Sistema de centralización de información*

Hemos desarrollado una herramienta interna que nos permitirá centralizar los resultados de sostenibilidad (no sólo ambientales, sino también sociales y de seguridad y salud). Con ello esperamos recibir a partir de septiembre de este año, toda la información directamente de las plazas y con niveles de aprobación que van desde gerentes hasta subdirectores. Esta herramienta abarcará a todos nuestros inmuebles.

3. *Medición y Reporteo*

Desde 2015 hemos iniciado nuestro reporte de resultados de sostenibilidad en la que incluimos los resultados ambientales en materia de Energía, Agua, Emisiones, Residuos y Biodiversidad; pretendemos seguir haciéndolo de forma anual y publicándolo a nuestros grupos de interés a través de la página web.

4. Establecimiento de objetivos

Esta etapa aún no se ha establecido de manera formal, sin embargo el área de operaciones establece objetivos de reducción de consumo de energía y agua anualmente.

Desde sus inicios, Fibra Uno se ha caracterizado por ser pionero en México de soluciones innovadoras y sustentables en el sector de bienes raíces. Aquellos Bienes Inmuebles que hemos desarrollado o adquirido en su fase de construcción, son edificios certificados o pre-certificados LEED por el USGBC, que reconoce el liderazgo en el diseño para la eficiencia energética y ambiental; este sistema de certificación es voluntario y está basado en lineamientos públicamente reconocidos, que buscan el alto desempeño y la sostenibilidad de las edificaciones en nueve aspectos fundamentales:

1. Proceso de integración.
2. Ubicación y Transporte.
3. Sitios sustentables.
4. Eficiencia en el consumo de agua.
5. Energía y atmósfera.
6. Materiales y otros recursos.
7. Calidad ambiental al interior.
8. Innovación.
9. Prioridad regional.

FUNO tiene o participa en los siguientes inmuebles certificados o proyectos pre-certificados LEED:

Inmueble/Proyecto	GLA m2	Construcción m2	Certificación	Año
Torre Mayor	83,971	157,000.0	LEED Gold	2015
Torre Diana	64,000	138,634.0	LEED Silver	2017
Torre Reforma Latino	45,746	88,513.0	LEED Gold	2017
Centrum Park o Berol ⁽¹⁾	99,000	180,000.0	Pre certificado LEED Gold	2015
Cartera Buffalo ⁽²⁾	67,178	67,178.0	Pre certificado LEED Silver	2016
Midtown Jalisco ⁽¹⁾	105,000	279,600.0	Pre certificado LEED Gold	2016
Sagqara	11,236	27,000.0	Pre certificado LEED Silver	2009

⁽¹⁾Centrum Park y Midtown forman parte de la Cartera de Desarrollo.

⁽²⁾ El terreno de la Cartera Buffalo forma parte del proyecto Mitikah, que está en proceso de construcción y desarrollo bajo el contrato de co-inversión Helios.

A esta fecha no hemos establecido ningún programa o proyecto para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y los recursos naturales, sin embargo, no descartamos que ello ocurra en el futuro.

Estamos expuestos a riesgos derivados del cambio climático y fenómenos naturales; tales como lluvias excesivas, ciclones, huracanes, temblores, entre otros; lo que pudiera ocasionar una

disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones. Sin embargo nuestra estrategia de mitigación se basa en lo siguiente:

1. En las propiedades que se encuentran en zonas costeras o de alta incidencia sísmica, tenemos implementados sistemas de seguridad, atención a emergencias y protocolos de respuesta para reaccionar frente a diversas situaciones de riesgo.
2. Además, aquellas propiedades que han sufrido daños a causa de fenómenos naturales son rediseñadas, planeadas y proyectadas para minimizar la probabilidad en la recurrencia de los daños.
3. Plan de continuidad de negocio, que protege el hardware y software crítico, para la pronta recuperación de la información, en caso de desastres naturales o causados por humanos.

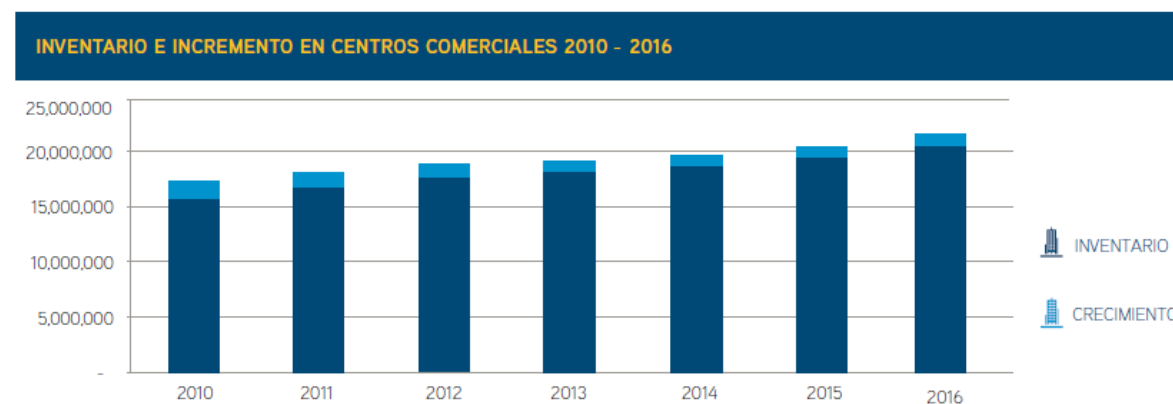
(vii) Información de mercado

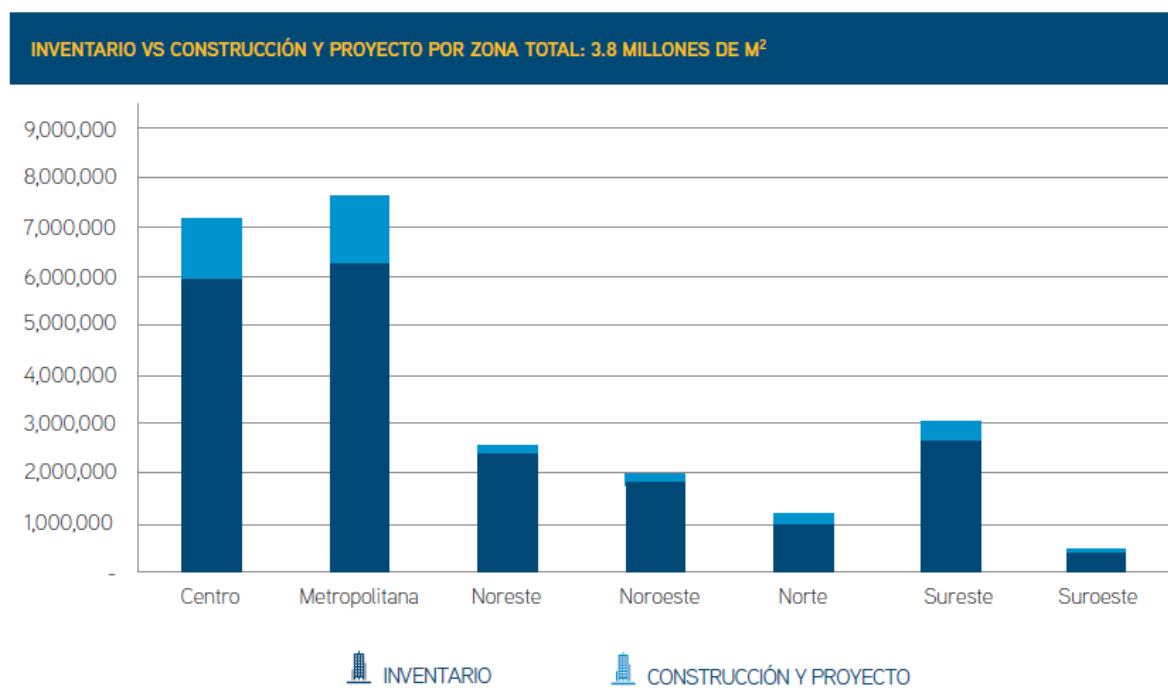
La información contenida en esta sección ha sido incluida con el consentimiento de Colliers International.

Mercado Comercial

Durante 2016, el mercado comercial aumentó el piso de venta de centros comerciales mayores a 10,000 m² en más de 770,000 m², de los cuales 15% (120,000 m²) fueron ampliaciones de centros comerciales existentes. La zona metropolitana mostró el mayor número de centros comerciales nuevos. La tasa de ocupación general de este mercado fue de 94%. El mercado comercial continúa mostrando dinamismo y con demanda por espacios nuevos entre los que destacan los sectores salud, moda y restaurantero.

Con respecto a inmuebles en construcción, actualmente se tienen monitoreados 2.5 millones de m² en 58 inmuebles y más de 1.2 millones de m² en proyecto para 81 inmuebles. Se espera que el inventario en construcción entre en operación dentro de los próximos 3 años.





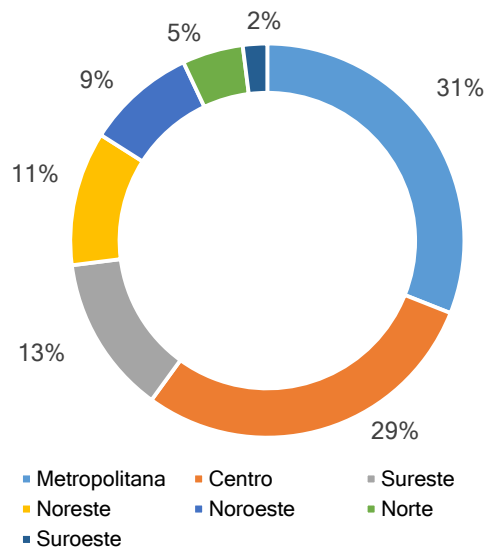
Fuente: Colliers International

Al 31 de diciembre de 2016, el inventario de centros comerciales en México asciende a 638 inmuebles, lo que significa una superficie rentable superior a los 20.2 millones de m² dentro de las 7 zonas del país: Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste. La zona metropolitana concentra 6.2 millones de m², que representa el 31% del total, seguido por la zona centro con 5.9 millones de m², que representa 29% del total. En cuanto a tipo de centro comercial, los Power Centers y los Fashion Malls son los que mayor participación de inventario tienen con 38% y 33% (7.7 millones de m² y 6.6 millones de m²) respectivamente.

Es importante destacar que el Estado de México es el que reporta mayor número de metros cuadrados, reflejo de la cantidad de población que se concentra en esa zona: 15 millones de personas. Asimismo la tasa de crecimiento en centros comerciales ha decrecido, ocasionado por la falta de superficie en las principales ciudades del país.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

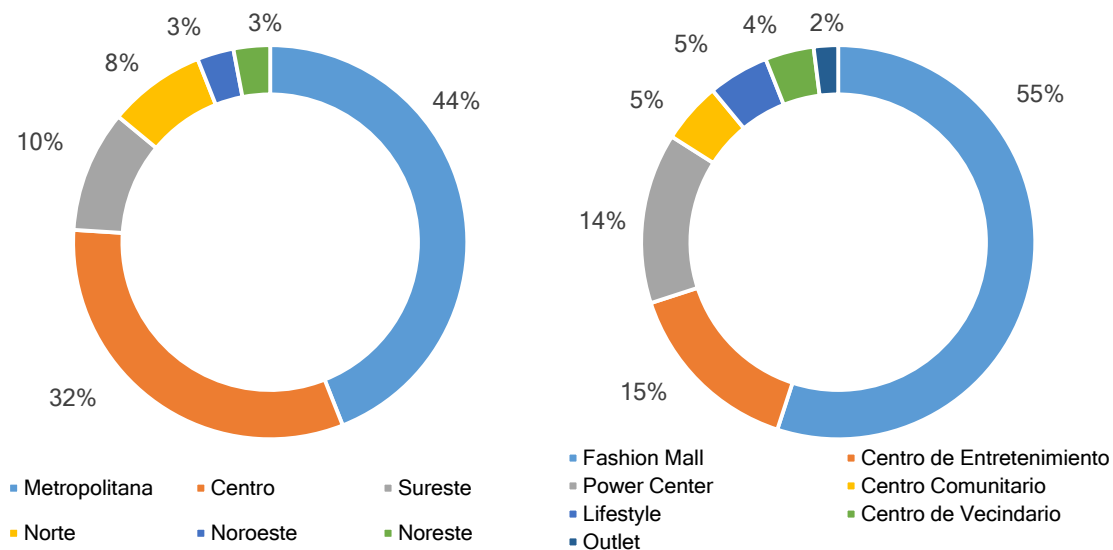
Inventario de Centros Comerciales por Zona



Fuente: Colliers International

Durante el segundo semestre de 2016 entraron en operación 9 centros comerciales con área mayor a los 10,000 m², totalizando una superficie de 299,000 m², adicionalmente 2 plazas aumentaron su piso de venta en 88,000 m² para un gran total de 387,000 m² nuevos en el semestre.

Centros Comerciales en Construcción (Zona Geográfica y Tipo de Centro Comercial)



Fuente: Colliers International

Actualmente los centros comerciales nuevos se están enfocando en inmuebles de usos mixtos en los cuales los visitantes pueden encontrar a su alcance una amplia gama de productos y de opciones de entretenimiento. Por ello, consideramos que los centros comerciales con anclas de autoservicio (Power Centers, Centros Comunitarios y Centros de Vecindario) están llegando

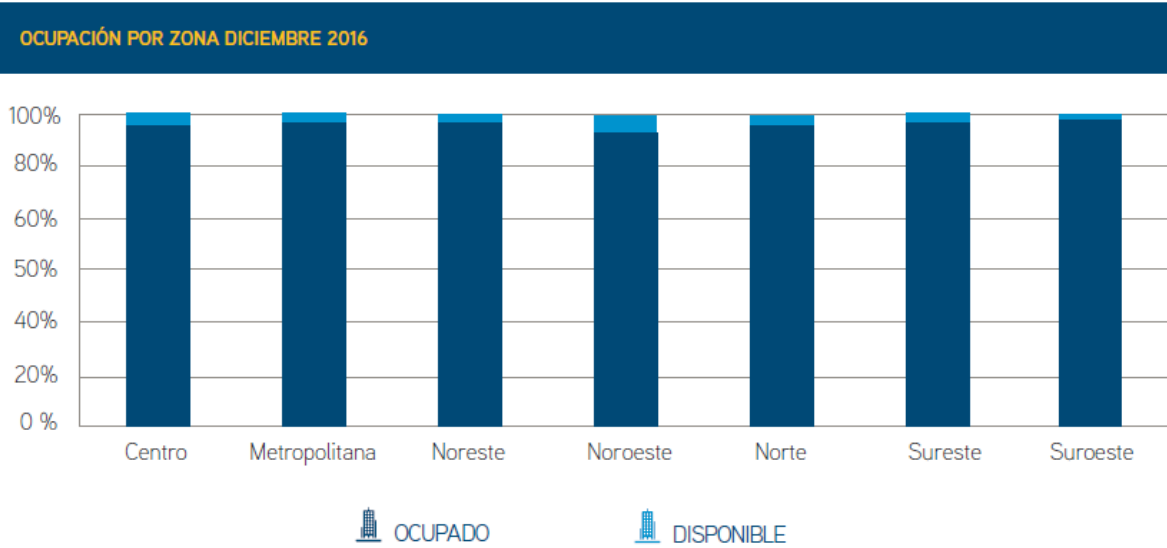
a su etapa de saturación, por lo que los desarrolladores se están enfocando en Fashion Malls con componentes de autoservicio y entretenimiento, tendencia que sigue de esta forma en las principales ciudades del país.

Es importante mencionar que la densificación de las ciudades ha contribuido en gran medida a que los inmuebles en desarrollo se enfoquen en macro-proyectos de usos mixtos, los cuales combinan un centro comercial con edificios corporativos, residenciales u hoteles.

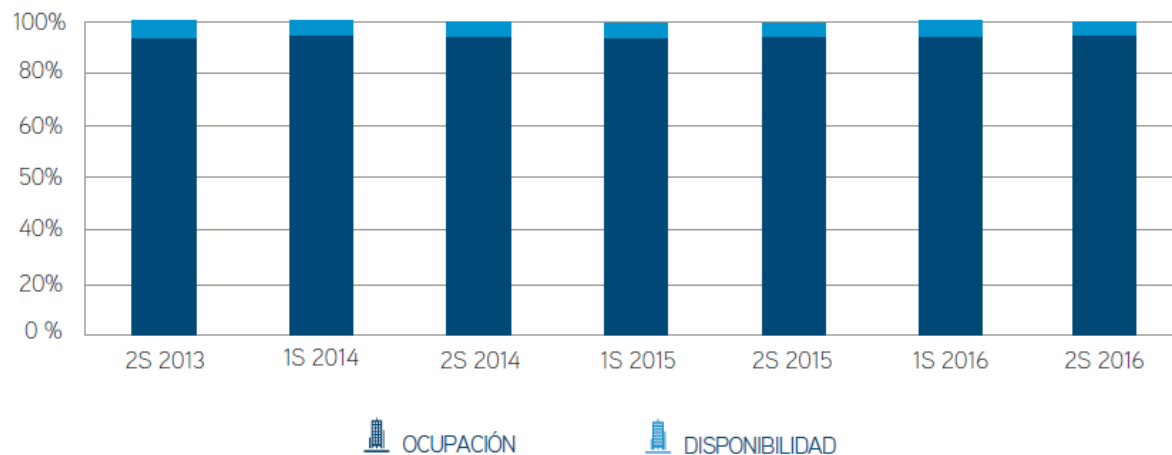
Los desarrollos verticales se vuelven un recurso para los desarrolladores que desean construir en zonas con densidad poblacional importante como la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, influenciado por los incrementos en los precios de la tierra, lo que ha hecho necesario incrementar la densidad de los proyectos.

Los centros comerciales consolidados existentes han encontrado una manera natural de seguir atrayendo clientes mediante expansiones y la renovación del mix comercial. Mundo E y Parque Delta son claros ejemplos de ello. Paseo Interlomas y Plaza Satélite se encuentran actualmente en dicho proceso.

Actualmente el mercado se encuentra en un alto nivel de ocupación (94%) ocasionado por la gran demanda que ha ido en incremento en los últimos años. Los centros comerciales tipo Outlet muestran la mayor ocupación con 98%, seguido por los Fashion Mall con 96% y los Power Centers con 95%. Es importante mencionar que el mercado de centros comerciales ha mantenido una ocupación promedio alrededor del 93% en los últimos tres años.



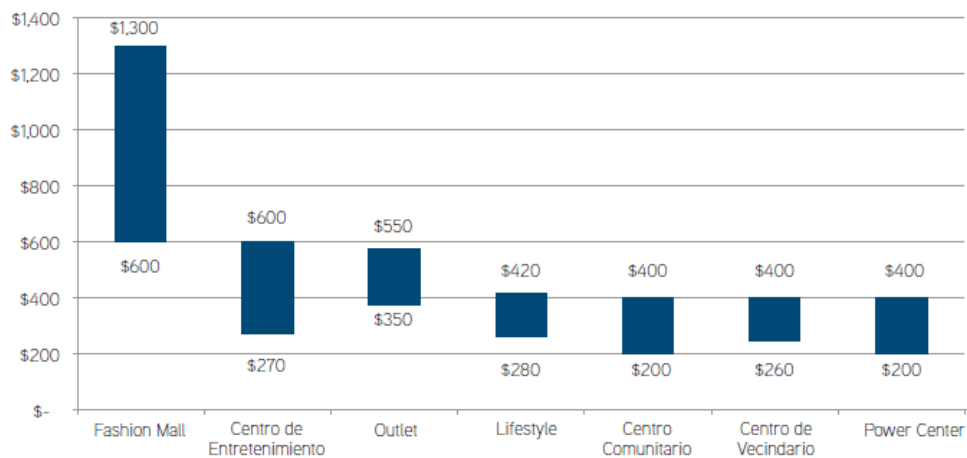
OCUPACIÓN VS DISPONIBILIDAD EN EL PAÍS 2S 2013 -2S 2016



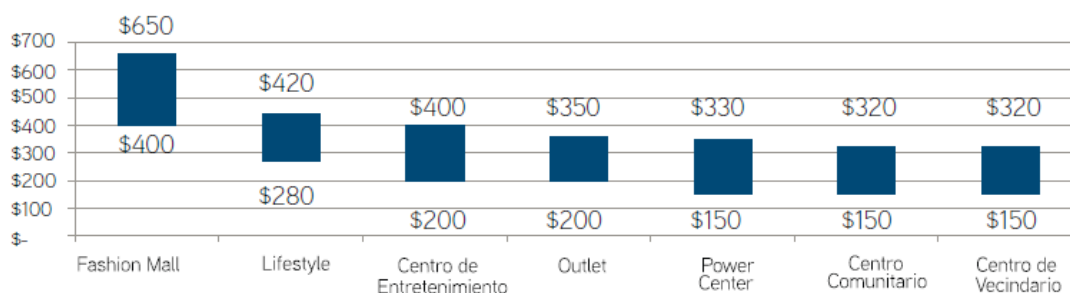
Fuente: Colliers International

Al cierre de 2016, los precios de salida en renta promedio para centros comerciales mostraron variaciones en diversos rangos (datos en pesos mexicanos por metro cuadrado por mes). Power Center \$200.00 a \$400.00; Fashion Mall \$600.00 a \$1,300; Centros Comunitarios \$200.00 a \$400.00; Centros de Vecindario \$260.00 a \$400.00; Centros de Entretenimiento \$270.00 a \$600.00; Lifestyle \$280.00 a \$420.00; y Outlets \$350.00 a \$550.00.

PRECIOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN CENTROS COMERCIALES CONSOLIDADOS EN ZONAS METROPOLITANAS DICIEMBRE 2016 MXP/M²/MES



**PRECIOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN CENTROS COMERCIALES CONSOLIDADOS A NIVEL NACIONAL
DICIEMBRE 2016 MXP/M²/MES**



Fuente: Colliers International

Tendencias:

Incremento en el número de mega-proyectos con inmuebles de usos mixtos que concentren una gran oferta comercial, corporativa, de servicios y entretenimiento en una misma área.

Aumento en proyectos híbridos que concentren un componente de Fashion Mall con una tienda de autoservicios.

El mercado mexicano representa una gran oportunidad para nuevas marcas tanto locales como extranjeras para establecerse en México. Nuestro país se ha consolidado como un gran centro de consumo.

Los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) contribuyen a una mejora de ordenamiento vial, transporte, seguridad y estética. Los CETRAM establecidos gozan de un gran éxito al colocar distintos tipos de servicios y entretenimiento que resulta atractivo para usuarios de transporte público y otros visitantes.

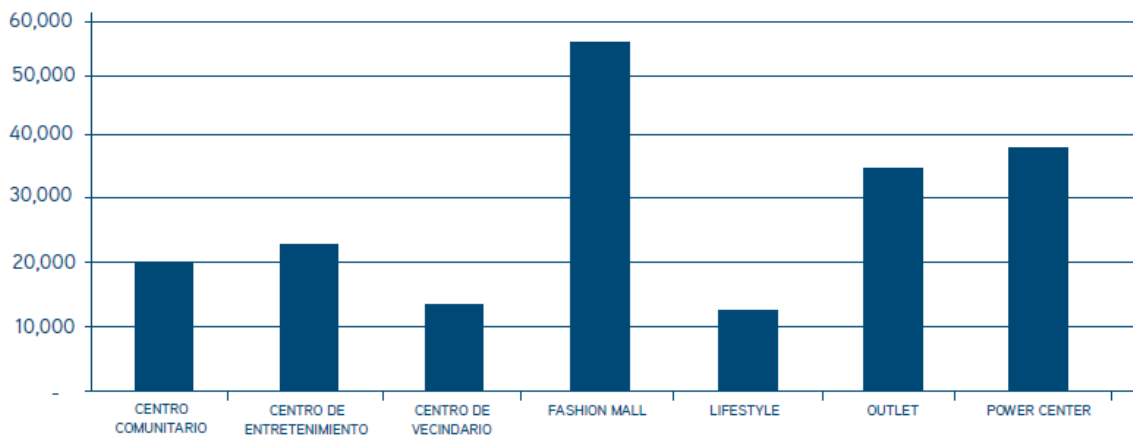
Otro formato que va en aumento son los bajo-puentes. Se trata de espacios sub-utilizados considerados como de riesgo. La finalidad de estos espacios es de optimizar los espacios públicos complementándolos con ofertas comerciales y de servicios y que son promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México como lugares de consumo y esparcimiento.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

MAPA ESTADOS QUE COMPRENDEN LA ZONA



PROMEDIO DE ÁREA RENTABLE POR TIPO DE CENTRO COMERCIAL DICIEMBRE 2016



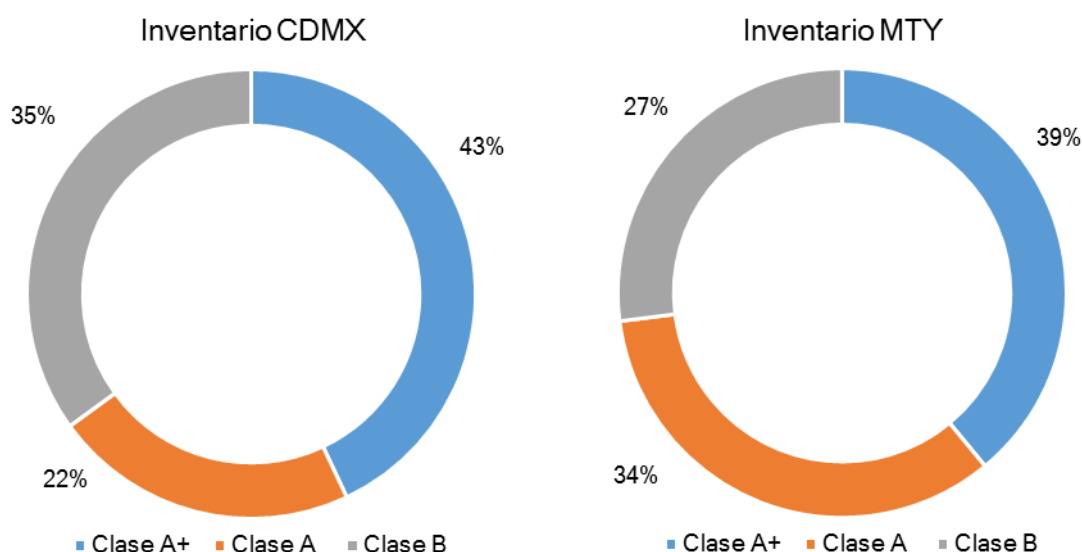
Fuente: Colliers International

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en México está confirmado casi en su totalidad por la Ciudad de México y Monterrey. La Ciudad de México representa aproximadamente el 83% del inventario total de oficinas clase A+, A y B; mientras que Monterrey representa aproximadamente 14%. El resto del inventario se divide en varias ciudades.

Al cierre de 2016, el inventario de oficinas A+, A, y B de la Ciudad de México asciende a 8.6 millones de m², con una ocupación de 88.9% y está dividido en 10 corredores. Dicho inventario mostró un crecimiento de 6.7% con respecto al cierre de 2015, mostrando una tasa de absorción neta de 450,000 m².

Por su parte, la ciudad de Monterrey tiene un inventario de 1.3 millones de m² en oficinas clase A+, A, y B, con una ocupación de 86%, que representa un crecimiento de 400 puntos base con respecto a la ocupación mostrada al cierre de 2015 que era de 82%. El mercado de oficinas en Monterrey se divide en 8 corredores.

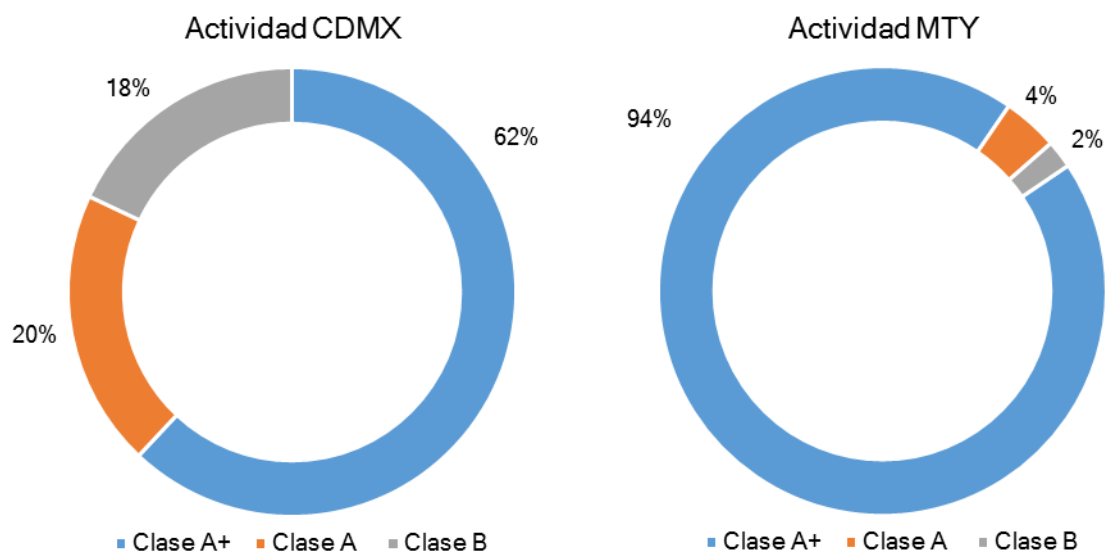


Fuente: Colliers International

En la Ciudad de México la tasa de disponibilidad se mantiene estable e indica que el mercado ha sido capaz de absorber los inmuebles que entraron al mercado durante 2016. Los corredores con la mayor disponibilidad son Norte, Polanco y Reforma con 289,000 m², 137,000 m², y 130,000 m² disponibles respectivamente.

En términos de edificios en construcción, se tienen 88 inmuebles monitoreados en la Ciudad de México, lo que representa aproximadamente 1.6 millones de m² que entrarán en operación entre 2017 y 2019. Por su parte, en Monterrey se monitorean 5 edificios con 66,000 m² que entrarán en operación durante el primer trimestre de 2017.

La demanda en la Ciudad de México totalizó 950,000 m² en operaciones de venta y renta en todas las categorías en los 10 corredores, lo que representa un incremento de 6.1% con respecto a 2015. La mayor actividad se registró en el corredor Reforma con 186,000 m², seguido de los corredores Periférico Sur e Insurgentes con 167,000 m² y 119,000 m² respectivamente.



Fuente: Colliers International

El nivel de absorción acumulada al cierre de 2016 fue de 458,000 m², un aumento de 33% con respecto a la absorción acumulada al cierre de 2015.

En la Ciudad de México, los precios ponderados de salida mensuales por m² para oficinas clase A+, A, y B fueron de EUA. \$25.00, EUA. \$24.00, y EUA. \$17.00 respectivamente. En los corredores Reforma, Polanco y Lomas-Palmas los precios de salida para oficinas clase A+, A, y B oscilaron de EUA. \$30.00 a EUA. \$34.00, EUA. \$27.00 a EUA. \$29.00, y EUA. \$19.00 a EUA. \$29.00 respectivamente por m² por mes. Los precios en los corredores Bosques, Interlomas, Insurgentes, Santa Fe, Periférico Sur, Lomas Altas y Norte oscilaron entre EUA. \$20.00 a EUA. \$30.00 para clase A+, EUA. \$15.00 a EUA. \$29.00 para clase A, y EUA. \$9.00 a EUA. \$21.00 para clase B. Los precios mínimos se observan en edificios clase A+ y A en zonas suburbanas con gran disponibilidad de metros cuadrados.

En Monterrey los precios de salida por m² por mes para oficinas clase A+, A, y B oscilaron entre Ps. \$290.00 a Ps. \$590.00, Ps. \$221.00 a Ps. \$400.00, y Ps. \$150.00 a Ps. \$350 respectivamente.

En general se observan niveles sanos tanto en demanda como en absorción en ambas ciudades.

Mercado Industrial

La información de esta sección se utilizó con el consentimiento de Jones Lang LaSalle (JLL).

El mercado inmobiliario industrial creció sustancialmente en 2016. El inventario de espacio industrial clase A nivel nacional ascendió a 68.3 millones de m² al cierre del año, lo que representa un incremento de 8% con respecto al cierre de 2015. Los sub-mercados que mostraron mayores crecimientos fueron Querétaro, San Luis Potosí, Puebla, Saltillo, Ciudad de México y

Chihuahua. La absorción neta en el año en la Ciudad de México fue por más de 957,000 m² mientras que se absorbieron 5.5 millones de m² a nivel nacional, lo que representa el doble de la absorción anual registrada de 2007 a 2014. La tasa de ocupación a nivel nacional se mantuvo alrededor de 94.5%. Los tres sub-mercados más grandes son Monterrey, Ciudad de México y Ciudad Juárez con aproximadamente 34% del inventario nacional total.

De acuerdo con un reporte de JLL, la percepción es que la demanda se mantiene agresiva y que los desarrolladores de inmuebles industriales en ciertas ciudades no pueden satisfacer dicha demanda. Por ejemplo, la ocupación en la Ciudad de México se incrementó de 94.2% a 97.2% en 2016, lo que sugiere que hay escasez de tierra para continuar los desarrollos.

El mercado industrial en México se divide en tres regiones: Bajío, Central, y Norte, que a su vez se sub-dividen en 18 sub-mercados. A continuación una tabla con toda la información relevante:

Sub-Mercado	Inventario (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Absorción Neta Anual (m ²)	Ocupación	Precio por m ² por Mes (EUA)	Crecimiento	Nuevas Entregas (m ²)
Aguascalientes	2,094,514	37,210	150,297	98.2%	\$3.55	4.3%	138,482
Guadalajara	3,841,910	248,751	593,812	93.5%	\$4.09	0.0%	87,429
Guanajuato	5,155,927	284,093	504,541	94.5%	\$4.20	5.8%	335,579
Querétaro	5,050,580	375,260	749,471	92.6%	\$4.09	27.9%	1,487,321
San Luis Potosí	3,035,453	160,632	398,883	94.7%	\$4.09	18.9%	807,053
Región del Bajío	19,178,384	1,105,946	2,397,004	94.2%	\$4.00	14.9%	2,855,864
Ciudad de México	7,351,712	205,763	957,115	97.2%	\$4.95	2.6%	450,228
Puebla	2,544,409	117,519	253,275	95.4%	\$4.09	3.5%	847,571
Toluca	3,143,515	86,365	103,440	97.3%	\$4.38	0.0%	0
Región Central	13,039,636	409,647	1,313,830	96.9%	\$4.47	10.0%	1,297,799
Chihuahua	2,159,678	56,718	53,325	97.4%	\$3.88	16.2%	350,918
Ciudad Juárez	6,035,754	459,182	201,831	92.4%	\$4.09	1.3%	83,624
Matamoros	1,670,122	160,611	15,206	90.4%	\$4.49	0.1%	931
Mexicali	2,243,608	128,776	101,621	94.3%	\$4.20	1.5%	37,161
Monterrey	9,773,811	701,984	678,035	92.8%	\$4.30	1.6%	208,497
Nogales	1,112,108	65,775	54,347	94.1%	\$3.66	7.1%	78,967
Nuevo Laredo	888,211	65,735	73,955	92.6%	\$3.50	4.8%	42,296
Reynosa	3,021,053	247,798	199,132	91.8%	\$4.00	1.1%	34,286
Saltillo/Ramos Arizpe	3,447,309	170,642	122,534	95.0%	\$4.10	7.1%	589,061
Tijuana	5,793,433	156,666	255,354	97.3%	\$4.74	2.1%	124,161
Región del Norte	36,145,087	2,213,887	1,755,340	93.9%	\$4.10	4.9%	1,549,902
Total Nacional	68,363,107	3,729,480	5,466,174	94.5%	\$4.19	8.3%	5,703,565

[Sección de página intencionalmente en blanco]

(viii) Estructura de administración

Para consultar información relativa a nuestra estructura de administración, ver sección “4. El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso”, del presente documento.

(ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento los Administradores y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(x) Derechos que confieren los CBFIs y los CBs que se emitan al amparo del Programa.

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

(xi) Distribuciones.

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, ver “3. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación aplicable y régimen fiscal”.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial y el NAV por CBFI al final de cada periodo:

	Por CBFI	Fecha de Pago	Total distribuido	NAV por CBFI ⁽¹⁾
	(Ps.)		(Ps. in thousands)	
2011				
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478	17.23
Segundo trimestre.....	0.3022	7 julio 2011	127,684	19.18
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711	19.26
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884	19.18
2012				
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103	22.65
Segundo trimestre.....	0.3000	17 julio 2012	252,685	24.51
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677	28.70
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115	28.52
2013				
Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786	28.93
Segundo trimestre.....	0.4100	9 agosto 2013	738,256	28.74
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771	28.68
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327	32.18
2014				

Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,814	32.91
Segundo trimestre.....	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948	34.88
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474	34.77
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521	36.50
2015				
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962	35.15
Segundo trimestre.....	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272	35.17
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891	35.04
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778	35.45
2016				
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651	35.85
Segundo trimestre.....	0.4801	9 agosto 2016	1,546,481	36.26
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016	1,586,799	36.50
Cuarto trimestre.....	0.5116	9 febrero 2017	1,662,539	37.74
2017				
Primer trimestre.....	0.5154	9 mayo 2017	1,684,261	39.28
Segundo trimestre.....	0.5115	9 agosto 2017	1,701,892	39.61

⁽¹⁾ Al final del periodo, calculado utilizando el numero de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos

mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

La información contenida en la presente sección no ha sido revisada por un tercero independiente y proviene de la información pública y reportes trimestrales de Fibra Uno.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en 31 entidades federativas (no tenemos Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 499 Propiedades, en las cuáles se tenían 521 Operaciones que contaban con un GLA aproximado de 7,665.3 millones de metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada al 30 de junio de 2017 consiste en:

- 325 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (38.8% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual presentó a dicha fecha un porcentaje de ocupación aproximado del 93.3% en base al GLA.
- 106 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 3.8 millones de metros cuadrados (49.6% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual presentó a dicha fecha un porcentaje de ocupación aproximado del 95.3% en base al GLA.
- 90 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (11.6% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual a dicha fecha presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 88.3% en base al GLA.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y al 30 de junio de 2017, 2016, 2015:

Información al 31 de diciembre de 2016

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ⁽²⁾	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36

Oficinas ⁽³⁾	84	89	845,330 ⁽⁴⁾	11.5%	88.2%	3,101,373 ⁽⁴⁾	25.2%	346.64
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	95.0%	12,294,279	100.0%	147.29

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino. El RFA de oficinas incluye el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

Asimismo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino, como el 100% de su GLA.

Información al 31 de diciembre de 2015

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2015 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	306	321	2,856,981	40.4%	93.2%	5,429,818	49.6%	169.9
Industrial ⁽²⁾	101	102	3,400,690	48.0%	96.9%	2,810,293	25.7%	71.1
Oficinas ⁽³⁾	81	86	821,604 ⁽⁴⁾	11.6%	92.9%	2,702,356 ⁽⁴⁾	24.7%	294.9
Total 2015	488	509	7,079,274	100.0%	95.0%	10,942,467	100.0%	135.7

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.2% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Información al 31 de diciembre de 2014

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2014 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	272	277	2,164,835	36.4%	94.9%	3,871,590	48.2%	157.2
Industrial ⁽²⁾	100	102	3,136,000	52.7%	96.4%	2,382,714	29.6%	65.7
Oficinas ⁽³⁾	72	76	650,406 ⁽⁴⁾	10.9%	91.3%	1,788,955 ⁽⁴⁾	22.2%	283.5 ⁽⁴⁾
Total 2014	444	455	5,951,240	100.0%	95.3%	8,046,259	100.0%	121.7 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 5.5% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 3.6% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Información al 30 de junio de 2017

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m²)	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 30 de junio de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta mensual por m² de GLA ocupado ⁽⁵⁾
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,970,513	38.8%	93.3%	6,028,966	48.8%	181.37
Industrial ⁽²⁾	105	106	3,802,881	49.6%	95.3%	3,259,126	26.4%	74.92
Oficinas ⁽³⁾	85	90	891,902 ⁽⁴⁾	11.6%	88.3%	3,076,309 ⁽⁴⁾	24.9%	325.44
Total 2T'17	499	521	7,665,296	100.0%	93.7%	12,364,401	100.0%	143.45

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.1% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.0% del RFA.

⁽⁴⁾ Los cálculos de GLA y RFA de oficinas incluye, respectivamente, el 100% del GLA y de las Rentas de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽⁵⁾ Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

Información al 30 de junio de 2016

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 30 de junio de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	307	323	2,939,856	40.9%	93.6%	5,728,360	51.4%	173.49
Industrial ⁽²⁾	103	104	3,458,662	48.1%	94.7%	2,896,367	26.0%	73.67
Oficinas ⁽³⁾	83	88	792,896	11.0%	90.2%	2,519,580	22.6%	293.67
Total 2T'16	493	515	7,191,414	100.0%	93.8%	11,144,307	100.0%	137.73

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.0% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.2% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Información al 30 de junio de 2015

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 30 de junio de 2015 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	302	312	2,749,358	41.2%	93.0%	5,157,083	52.3%	168.1
Industrial ⁽²⁾	99	101	3,217,207	48.2%	96.2%	2,553,702	25.9%	68.7
Oficinas ⁽³⁾	74	80	703,373	10.5%	91.0%	2,154,565	21.8%	280.5
Total 2T'15	475	493	6,669,938	100.0%	94.34%	9,865,350	100.0%	130.7

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.65% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.1% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y al 30 de junio de 2017, 2016, 2015:

	2016			2015			2014		
	Propiedades	GLA Total m ²	Ocupación ⁽¹⁾	Propiedades	GLA Total m ²	Ocupación ⁽¹⁾	Propiedades	GLA Total m ²	Ocupación ⁽¹⁾
Cartera Inicial	17	713,690	95%	17	709,678	96%	17	701,028	96%
Cartera Azul	23	125,681	98%	23	125,681	99%	23	125,683	100%
Cartera Rojo	219	173,884	97%	219	173,884	100%	219	173,884	100%
Cartera Morado	16	536,610	90%	16	541,742	90%	16	550,002	89%
Cartera Gris	1	77,351	99%	1	77,351	99%	1	64,335	100%
Cartera Blanco	1	44,871	79%	1	44,641	100%	1	44,711	100%
Cartera Villahermosa	1	21,775	86%	1	22,341	86%	1	22,714	86%
Cartera Verde	1	117,786	100%	1	118,658	99%	1	117,192	100%
Cartera TM	1	83,971	100%	1	83,971	100%	1	83,971	100%
Cartera Pace	2	43,593	100%	2	43,593	100%	2	43,593	100%
Cartera G-30	32	1,855,606	96%	28	1,646,091	98%	27	1,460,903	98%
Cartera UAG	1	163,000	100%	1	163,000	100%	1	163,000	100%
Cartera Vermont	34	521,099	92%	34	521,099	96%	34	524,588	95%
Cartera Apolo	46	893,008	95%	45	880,635	95%	45	882,849	94%
Cartera P12	10	91,628	80%	10	91,132	87%	10	91,959	99%
Cartera Parque Empresarial Cancún ⁽³⁾	1	18,000	100%	1	18,000	100%	1	18,000	100%
Cartera Reforma 155 ⁽²⁾	1	4,835	61%	1	4,835	61%	1	4,815	100%
Cartera Maine	6	152,926	91%	6	152,841	99%	7	146,115	99%
Cartera California	29	349,307	91%	29	348,394	87%	29	345,469	86%
Cartera La Viga	1	29,645	100%	1	22,538	73%	1	22,538	73%
Cartera R15	3	175,780	94%	3	174,719	87%	2	82,981	83%
Cartera Corporativo San Mateo	1	5,440	100%	1	5,440	100%	1	5,440	100%
Cartera Hotel Centro Histórico	1	40,000	100%	1	40,000	100%	1	40,000	100%
Cartera Samara	1	133,723	97%	1	134,304	96%	1	133,471	97%
Cartera Adana	1	22,564	88%	1	22,495	77%			
Aguascalientes									
Cartera Kansas	12	354,225	83%	12	349,809	80%			
Cartera Indiana	17	256,161	100%	17	256,161	100%			
Cartera Oregon	3	34,118	97%	3	34,339	96%			
Cartera Utah ⁽²⁾	1	16,347	100%	1	16,347	100%			
Cartera Florida ⁽²⁾	1	21,755	98%	1	21,755	100%			
Cartera Alaska	6	124,383	96%	6	124,404	99%			
Cartera Artificios 40 ⁽²⁾	1	2,603	100%	1	2,603	100%			
Cartera Turbo	2	46,777	100%						
Cartera El Salto ⁽³⁾	1	24,051	100%						

Cartera Puerta de hierro ⁽¹⁾	1	24,946	100%						
Cartera Torre Diana ⁽²⁾	1	64,000	94%						
Cartera Frimax									
Cartera Saqqara									
Cartera Espacio Churubusco									
Cartera Buffalo ⁽⁴⁾	1	4,793.4	88.2%	1	4,793.4	99.1%			
Cartera Colorado ⁽⁵⁾				1	102,000.0	100.0%	1	102,000	100%
Total	497.0	7,369,935	94.5%	488.0	7,079,274.0	94.9%	444.0	5,951,241	95.3%

(1) Calculada como porcentaje del total de GLA.

(2) Estas carteras forman parte de la Cartera Individuales.

(3) Estas carteras forman parte de la Cartera Individuales Industriales.

(4) Al 30 de junio de 2017, la parte no desarrollada de la Cartera Buffalo no forma parte de nuestra Cartera Estabilizada en virtud de que fue aportada al proyecto Mitikah y está en proceso de desarrollo y redesarrollo bajo el acuerdo de co-inversión con Helios. La parte estabilizada de la Cartera Buffalo es ahora conocida como Espacio Churubusco y continua formando parte de nuestra Cartera Estabilizada.

(5) Al 30 de junio de 2017, los terrenos de Cartera Buffalo y la Cartera Colorado forman parte del proyecto Mitikah y están en proceso de desarrollo y redesarrollo bajo el acuerdo de co-inversión con Helios.

	2T'17			2T'16			2T'15		
	Propiedades	GLA Total m ²	Ocupación ⁽¹⁾	Propiedades	GLA Total m ²	Ocupación ⁽¹⁾	Propiedades	GLA Total m ²	Ocupación ⁽¹⁾
Cartera Inicial	17	719,097	96%	17	710,278	96%	17	705,242	95%
Cartera Azul	23	125,181	96%	23	125,681	99%	23	125,681	98%
Cartera Rojo	219	173,884	97%	219	173,884	100%	219	173,884	100%
Cartera Morado	16	537,584	91%	16	541,290	88%	16	543,451	88%
Cartera Gris	1	77,393	100%	1	77,351	99%	1	64,335	100%
Cartera Blanco	1	44,871	79%	1	44,871	99%	1	44,641	100%
Cartera Villahermosa	1	21,853	86%	1	22,450	83%	1	22,341	87%
Cartera Verde	1	117,786	100%	1	117,786	100%	1	118,658	100%
Cartera TM	1	83,971	100%	1	83,971	100%	1	83,971	100%
Cartera Pace	2	43,593	100%	2	43,593	100%	2	43,593	100%
Cartera G-30	32	1,904,130	93%	30	1,701,791	96%	27	1,548,597	97%
Cartera UAG	1	163,000	100%	1	163,000	100%	1	163,000	100%
Cartera Vermont	34	524,297	92%	34	521,099	92%	34	524,586	98%
Cartera Apolo	46	895,953	95%	45	879,080	95%	45	881,323	94%
Cartera P12	10	91,868	84%	10	91,118	83%	10	91,907	94%
Cartera Parque Empresarial Cancún ⁽³⁾	1	18,000	100%	1	18,000	100%	1	18,000	100%
Cartera Reforma 155 ⁽²⁾	1	5,038	100%	1	4,835	61%	1	4,815	0%
Cartera Maine	6	152,926	93%	6	152,637	88%	6	152,841	99%
Cartera California	29	349,307	91%	29	348,394	87%	29	345,475	85%
Cartera La Viga	1	31,323	100%	1	22,538	73%	1	22,538	73%
Cartera R15	3	176,215	92%	3	174,955	93%	2	79,414	85%

Cartera Corporativo							
San Mateo	1	5,440	100%	1	5,440	100%	1 5,440 100%
Cartera Hotel Centro Histórico	1	40,000	100%	1	40,000	100%	1 40,000 100%
Cartera Samara	1	133,772	99%	1	133,620	97%	1 133,564 96%
Cartera Adana Aguascalientes	1	22,510	89%	1	22,506	80%	1 23,908 66%
Cartera Kansas	12	362,641	81%	12	351,905	82%	12 349,835 81%
Cartera Indiana	17	256,161	100%	17	256,161	100%	13 179,899 100%
Cartera Oregon	3	34,118	98%	3	34,087	96%	3 34,103 100%
Cartera Utah ⁽²⁾	1	16,348	100%	1	16,347	61%	1 16,347 100%
Cartera Florida ⁽²⁾	1	21,755	97%	1	21,755	98%	1 21,755 100%
Cartera Alaska	6	124,489	96%	6	124,363	99%	
Cartera Artificios 40 ⁽²⁾	1	2,603	100%	1	2,603	100%	
Cartera Turbo	1	46,813	100%	1	46,234	100%	
Cartera El Salto ⁽³⁾	1	24,000	100%	1	24,051	100%	
Cartera Puerta de hierro ⁽²⁾	1	24,946	100%	1	24,946	100%	
Cartera Torre Diana ⁽²⁾	1	64,000	94%	1	64,000	86%	
Cartera Frimax	2	212,401	98%				
Cartera Saqqara	1	11,236	70%				
Cartera Espacio Churubusco	1	4,793	87%				
Cartera Buffalo ⁽⁴⁾				1	4,793	97%	1 4,793 100%
Cartera Colorado ⁽⁵⁾							1 102,000 1
Total	499.0	7,665,296	93.7%	493.0	7,191,414	93.8%	475.0 6,669,938 94.3%

(1) Calculada como porcentaje del total de GLA.

(2) Estas carteras forman parte de la Cartera Individuales.

(3) Estas carteras forman parte de la Cartera Individuales Industriales.

(4) Al 30 de junio de 2017, la parte no desarrollada de la Cartera Buffalo no forma parte de nuestra Cartera Estabilizada, en virtud de que fue aportada al proyecto Mitikah y está en proceso de desarrollo y redesarrollo bajo el acuerdo de co-inversión con Helios. La parte estabilizada de la Cartera Buffalo es ahora conocida como Espacio Churubusco y continua formando parte de nuestra Cartera Estabilizada.

(5) Al 30 de junio de 2017, los terrenos de Cartera Buffalo y la Cartera Colorado forman parte del proyecto Mitikah y están en proceso de desarrollo y redesarrollo bajo el acuerdo de co-inversión con Helios.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Chihuahua, Coahuila, la Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversas entidades federativas, incluyendo Nuevo León, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 30 de junio de 2017, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 31 de las 32 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 30 de junio de 2017:

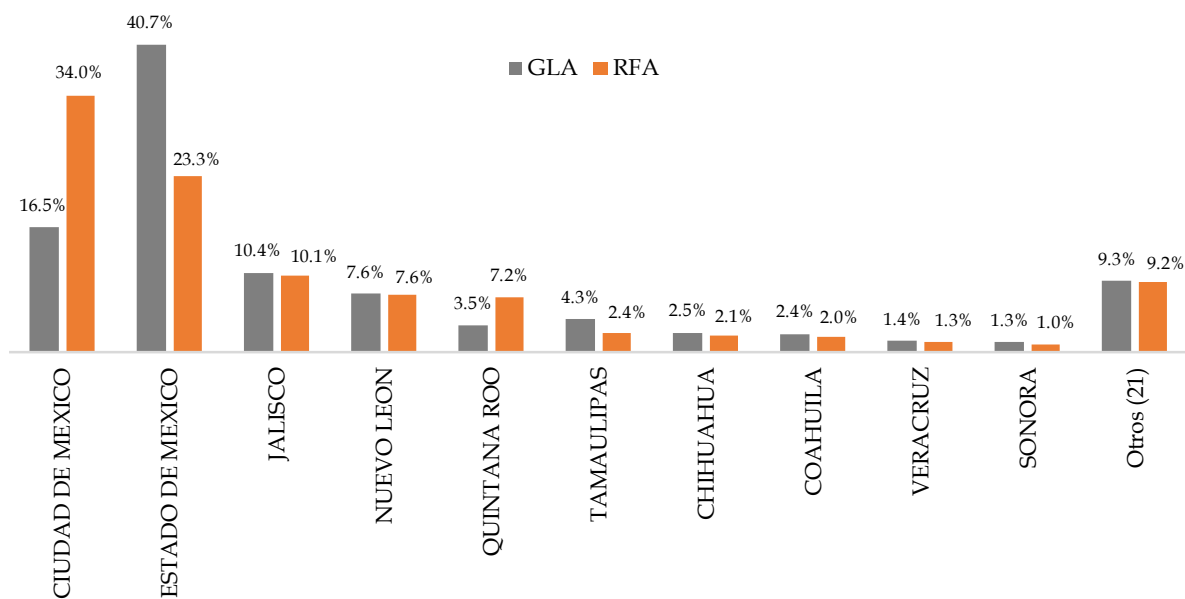
Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	62.6	60.3	96%	87.5	6
BAJA CALIFORNIA	13.1	13.1	100%	19.1	16
BAJA CALIFORNIA SUR	35.7	22.6	63%	53.1	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.5	2
CHIAPAS	31.4	31.3	99%	67.5	3
CHIHUAHUA	194.2	185.9	96%	257.2	21
CIUDAD DE MÉXICO	1265.3	1196.4	95%	4204.7	109
COAHUILA	182.2	163.0	89%	243.3	20
COLIMA	14.8	13.9	94%	20.3	4
DURANGO	24.3	24.3	100%	31.2	3
ESTADO DE MÉXICO	3120.7	2944.4	94%	2875.2	66
GUANAJUATO	48.5	48.2	99%	91.7	6
GUERRERO	76.4	60.6	79%	118.7	10
HIDALGO	61.7	59.8	97%	117.9	3
JALISCO	799.9	779.5	97%	1244.3	34
MICHOACÁN	1.1	1.1	100%	1.7	2

MORELOS	27.8	27.8	100%	25.1	3
NAYARIT	44.7	43.0	96%	89.7	2
NUEVO LEÓN	585.5	545.1	93%	933.8	65
OAXACA	34.3	33.6	98%	31.6	3
PUEBLA	47.2	47.2	100%	52.0	7
QUERÉTARO	21.3	20.7	97%	79.1	5
QUINTANA ROO	269.7	253.6	94%	893.9	11
SAN LUIS POTOSÍ	42.5	30.5	72%	26.6	7
SINALOA	13.7	13.5	99%	16.9	7
SONORA	97.4	89.1	91%	127.2	16
TABASCO	22.2	19.2	87%	48.2	2
TAMAULIPAS	329.2	274.8	83%	295.7	34
TLAXCALA	35.9	35.5	99%	60.8	1
VERACRUZ	106.6	96.3	90%	156.0	20
YUCATÁN	54.5	47.8	88%	93.1	7
Total 2T'17 ⁽¹⁾	7,665.3	7,182.9	93%	12,364.4	499
Total 2016 ^{(1) (2)}	7,369.9	6,956.0	94%	12,294	497
Total 2015 ⁽²⁾	7,079.3	6,721.9	95%	10,942.47	488
Total 2014 ⁽²⁾	5,951.2	5,642.9	95%	8,046.26	444

(1) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

(2) Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 30 de junio de 2017:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2017, teníamos aproximadamente 6,800 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,800 arrendatarios de diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2017, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 27.5% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.42% del GLA de nuestra Cartera o el 8.41% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.57% del GLA de nuestra Cartera y 3.86% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 30 de junio del 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,039,790	8.4%	Tienda de Autoservicio	748,540	10.4%
Educación	477,213	3.9%	Educación	256,161	3.6%
Banco	397,726	3.2%	Banco	189,290	2.6%
Entretenimiento	222,669	1.8%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	171,794	1.4%	Entretenimiento	123,912	1.7%
Estacionamiento	161,527	1.3%	Alimentos	121,907	1.7%
Hospedaje	134,058	1.1%	Logística	115,983	1.6%
Banco	109,334	0.9%	Industrial	87,660	1.2%
Logística	102,677	0.8%	Tienda de Autoservicio	83,026	1.2%
Gobierno	95,593	0.8%	Bienes de Consumo	82,039	1.1%
10 Clientes 2T'17	2,912,381	23.6%	10 Clientes 2T'17	1,971,519	27.5

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157	10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161	3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007	2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000	1.8%
Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983	1.7%

Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076	1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026	1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,981	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,545	28.4%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	980,216	9.0%	Tienda de Autoservicio	755,547	11.2%
Banco	794,880	7.3%	Educación	256,161	3.8%
Educación	477,213	4.4%	Banco	186,598	2.8%
Banco	333,352	3.0%	Educación	163,000	2.4%
Entretenimiento	197,618	1.8%	Banco	129,238	1.9%
Alimentos	139,251	1.3%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	131,780	1.2%	Logística	115,983	1.7%
Logística	111,540	1.0%	Tienda de Autoservicio	105,689	1.6%
Gobierno	109,993	1.0%	Bienes de Consumo	82,677	1.2%
Logística	96,688	0.9%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2015	3,372,531	30.8%	10 Clientes 2015	2,001,027	29.8%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	839,068	10.4%	Tienda de Autoservicio	660,481	11.1%
Banco	501,524	6.2%	Banco	185,242	3.1%
Banco	313,356	3.9%	Educación	163,000	2.7%
Entretenimiento	231,818	2.9%	Panificadora	123,312	2.1%
Hospedaje	175,312	2.2%	Logística	115,983	1.9%
Alimentos	111,291	1.4%	Banco	114,344	1.9%
Logística	96,060	1.2%	Tienda de Auto Servicio	105,689	1.8%
Logística	95,410	1.2%	Entretenimiento	103,388	1.7%
Panificadora	82,028	1.0%	Bienes de Consumo	82,054	1.4%
Educación	73,932	0.9%	Educación	77,176	1.3%
10 Clientes 2014	2,519,798	31.3%	10 Clientes 2014	1,730,670	29.1%

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores y nuestro Asesor así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 30 de junio de 2017, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.4 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.6, 3.7 y 3.5 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 30 de junio de 2017, aproximadamente 7.5% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 536,978 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 14.0% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Al cierre del segundo trimestre de 2017, 7.0% del GLA y 14.0% de RFA está sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 30 de junio de 2017, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Tabla de Vencimiento de Contratos, al 30 de junio de 2017

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	GLA ⁽²⁾ de contratos que expiran m ² (en miles)	% del total de GLA ⁽²⁾ de contratos que expiran	Monto de RFA ⁽³⁾ que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA ⁽³⁾ total que expira en el año	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$) ⁽⁴⁾
2017	486,470	6.8%	938,188	7.6%	160.7
2018	1,055,228	14.7%	1,738,772	14.1%	137.3
2019	883,139	12.3%	1,451,285	11.7%	136.9
2020	851,232	11.9%	1,379,703	11.2%	135.1
2021+	3,369,864	46.9%	5,127,644	41.5%	126.8
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁵⁾	536,978	7.5%	1,728,809	14.0%	268.3
Total	7,182,911	100.0%	12,364,401	100.0%	143.4

⁽¹⁾ La información contenida en estas tablas es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere a los metros cuadrados de GLA ocupado y/o rentado al periodo indicado en la tabla correspondiente.

⁽³⁾RFA se refiere a la Renta base mensual al 30 de junio de 2017 multiplicado por 12.

(4) Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

(5) Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 30 de junio de 2017, 74.1% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 25.9% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por entidad federativa al 30 de junio de 2017:

Ubicación	m² Totales (000's m²)	m² Ocupados (000's m²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	30.5	28.2	92%	58.2	4
BAJA CALIFORNIA	9.0	9.0	100%	13.1	13
BAJA CALIFORNIA SUR	35.7	22.6	63%	53.1	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.5	2
CHIAPAS	31.4	31.3	99%	67.5	3
CHIHUAHUA	112.1	103.8	93%	189.3	15
COAHUILA	533.7	501.5	94%	1397.6	62
COLIMA	44.3	43.7	99%	94.1	14
CIUDAD DE MÉXICO	14.4	13.5	94%	18.8	3
DURANGO	1.2	1.2	100%	0.9	2

ESTADO DE MÉXICO	496.2	460.0	93%	704.5	31
GUANAJUATO	27.8	27.5	99%	67.0	5
GUERRERO	76.4	60.6	79%	118.7	10
HIDALGO	61.7	59.8	97%	117.9	3
JALISCO	564.1	553.1	98%	1019.3	26
MICHOACÁN	1.1	1.1	100%	1.7	2
MORELOS	23.2	23.2	100%	21.1	2
NAYARIT	44.7	43.0	96%	89.7	2
NUEVO LEÓN	227.6	206.2	91%	514.0	26
OAXACA	34.3	33.6	98%	31.6	3
PUEBLA	1.0	1.0	100%	2.4	2
QUERÉTARO	21.3	20.7	97%	79.1	5
QUINTANA ROO	234.8	220.2	94%	832.4	10
SAN LUIS POTOSÍ	10.2	9.3	91%	10.6	5
SINALOA	12.9	12.7	99%	15.0	6
SONORA	75.7	67.5	89%	120.9	13
TABASCO	22.2	19.2	87%	48.2	2
TAMAULIPAS	34.0	25.1	74%	48.1	11
TLAXCALA	35.9	35.5	99%	60.8	1
VERACRUZ	101.6	91.3	90%	148.1	17
YUCATÁN	50.6	43.8	87%	83.6	5
Total 2T17⁽¹⁾	2970.5	2770.1	93%	6029.0	309

TOTAL 2016⁽¹⁾⁽²⁾	2,954.3	2,763.9	94%	5,993.5	309
TOTAL 2015⁽²⁾	2,857.0	2,663.7	93%	5,429.8	306
TOTAL 2014⁽²⁾	2,164.8	2,054.4	95%	3,871.6	272

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 30 de junio de 2017, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m² (Ps. \$)
2017	266,579	9.6%	608,833	10.1%	190.3
2018	228,459	8.2%	843,500	14.0%	307.7
2019	180,223	6.5%	654,259	10.9%	302.5
2020	156,041	5.6%	391,324	6.5%	209.0
2021+	1,715,079	61.9%	2,801,222	46.5%	136.1
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	223,710	8.1%	729,829	12.1%	271.9
Total	2,770,090	100.0%	6,028,966	100.0%	181.4

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 30 de junio de 2017.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la Renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 30 de junio de 2017:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	30.8	30.8	100%	28.2	1
BAJA CALIFORNIA	0.0	0.0	0%	0.0	0
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0%	0.0	0

CAMPECHE	0.0	0.0	0%	0.0	0
CHIAPAS	0.0	0.0	0%	0.0	0
CHIHUAHUA	82.1	82.1	100%	67.9	6
CIUDAD DE MÉXICO	44.9	44.9	100%	42.7	1
COAHUILA	138.0	119.3	86%	149.2	6
COLIMA	0.0	0.0	0%	0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100%	30.2	1
ESTADO DE MÉXICO	2526.4	2432.0	96%	2056.0	31
GUANAJUATO	20.7	20.7	100%	24.7	1
GUERRERO	0.0	0.0	0%	0.0	0
HIDALGO	0.0	0.0	0%	0.0	0
JALISCO	212.4	212.4	100%	185.6	4
MICHOACÁN	0.0	0.0	0%	0.0	0
MORELOS	4.6	4.6	100%	4.0	1
NAYARIT	0.0	0.0	0%	0.0	0
NUEVO LEÓN	314.3	306.2	97%	345.5	23
OAXACA	0.0	0.0	0%	0.0	0
PUEBLA	45.5	45.5	100%	46.7	4
QUERÉTARO	0.0	0.0	0%	0.0	0
QUINTANA ROO	18.0	18.0	100%	14.6	1
SAN LUIS POTOSÍ	32.3	21.2	66%	16.1	2
SINALOA	0.0	0.0	0%	0.0	0

SONORA	16.0	16.0	100%	1.0	1
TABASCO	0.0	0.0	0%	0.0	0
TAMAULIPAS	293.7	248.3	85%	246.7	22
TLAXCALA	0.0	0.0	0%	0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0	0%	0.0	0
YUCATÁN	0.0	0.0	0%	0.0	0
Total 2T17⁽¹⁾	3802.9	3625.1	95%	3259.1	105.0
Total 2016^{(1) (2)}	3,570.3	3,446.5	97%	3,199.4	104
Total 2015⁽²⁾	3,400.70	3,294.60	97%	2,810.29	101
Total 2014⁽²⁾	3,136.0	3,023.1	96%	2,382.71	100

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 30 de junio de 2017, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$)
2017	131,821	3.6%	109,238	3.4%	69.1
2018	740,702	20.4%	601,268	18.4%	67.6
2019	626,628	17.3%	540,322	16.6%	71.9
2020	595,724	16.4%	528,839	16.2%	74.0
2021+	1,391,606	38.4%	1,370,982	42.1%	82.1
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	138,603	3.8%	108,477	3.3%	65.2
Total	3,625,083	100.0%	3,259,126	100.0%	74.9

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 30 de junio de 2017.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 30 de junio de 2017:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.1	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	6.0	3
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0%	0.0	0
CHIAPAS	0.0	0.0	0%	0.0	0
CHIHUAHUA	0.0	0.0	0%	0.0	0
CIUDAD DE MÉXICO	686.7	650.0	95%	2764.5	46
COAHUILA	0.0	0.0	0%	0.0	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.5	1
DURANGO	0.0	0.0	0%	0.0	0
ESTADO DE MÉXICO	98.1	52.4	53%	114.7	4
GUANAJUATO	0.0	0.0	0%	0.0	0
GUERRERO	0.0	0.0	0%	0.0	0
HIDALGO	0.0	0.0	0%	0.0	0
JALISCO	23.3	13.9	60%	39.3	4
MICHOACÁN	0.0	0.0	0%	0.0	0
MORELOS	0.0	0.0	0%	0.0	0

NAYARIT	0.0	0.0	0%	0.0	0
NUEVO LEÓN	43.6	32.8	75%	74.3	16
OAXACA	0.0	0.0	0%	0.0	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	2.8	1
QUERÉTARO	0.0	0.0	0%	0.0	0
QUINTANA ROO	16.9	15.4	91%	46.8	0 ⁽¹⁾
SAN LUIS POTOSÍ	0.0	0.0	0%	0.0	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	1.9	1
SONORA	5.7	5.7	100%	5.3	2
TABASCO	0.0	0.0	0%	0.0	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100%	0.9	1
TLAXCALA	0.0	0.0	0%	0.0	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100%	7.9	3
YUCATÁN	4.0	4.0	100%	9.4	2
Total 2T17⁽²⁾	891.9	787.7	91%	3076.3	85.0
Total 2016⁽²⁾⁽²⁾	845.3	745.6	88%	3,101.4	84
Total 2015⁽²⁾⁽³⁾	821.6	763.6	93%	2,702.36	81
Total 2014⁽²⁾⁽³⁾	650.4	593.8	91%	1,788.96	72

⁽¹⁾ Quintana Roo tiene una propiedad de usos mixtos que se considera en la tabla, señalándose la distribución de las propiedades que integran el componente comercial de nuestra Cartera por estado, porque el GLA del componente comercial es mayor al componente de oficinas para esta propiedad. Con motivo de lo anterior, para efectos de esta tabla, Quintana Roo no se considera que cuenta con propiedades de oficina.

⁽²⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino. Mayor

⁽³⁾ Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 30 de junio de 2017, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$) ⁽⁵⁾
2017	88,070	11.2%	220,117	7.2%	208.3
2018	86,067	10.9%	294,004	9.6%	284.7
2019	76,288	9.7%	256,704	8.3%	280.4
2020	99,468	12.6%	459,540	14.9%	385.0
2021+	263,179	33.4%	955,440	31.1%	302.5
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	174,666	22.2%	890,503	28.9%	424.9
Total	787,738	100.0%	3,076,309	100.0%	325.4

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 30 de junio de 2017.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

⁽⁵⁾ Para calcular la renta fija mensual por m² del GLA ocupado, se incluye el 100% del GLA ocupado de la Cartera TM, Cartera Reforma Latino y Cartera Torre Diana.

Adquisiciones

Durante 2016, logramos completar 6 adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto aproximado de Ps. \$6.0 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de aproximadamente 4.1% de GLA y de aproximadamente 2.0% en número de Propiedades respecto al año 2015, para terminar con una Cartera con 7,369,935 m² de GLA y 497 Propiedades con 519 Operaciones, las cuales son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

Cartera Estabilizada	Fecha de Adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (en miles)	Pago (en miles)	No. de propiedades
El Salto	16 de agosto	24,000	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Puerta de Hierro	23 de febrero	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1
Espacio Tollocan	15 de abril	17,839	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Torre Cuarzo	16 de junio	72,000	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps.1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Midtown Jalisto	21 de julio	105,000	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1
	19 de agosto	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242	1

Adquisiciones recientes

Al 30 de junio de 2017, anunciamos la adquisición de propiedades y desarrollos por más de Ps. \$5,000 millones como sigue:

Cartera estabilizada	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (en miles)	Pago (en miles)	No. de Propiedades
Doña Rosa (Frimax) ⁽¹⁾	28 de junio	212,000	Ps. \$2,108,000	CBFIs: Ps. \$2,108,000	1
Saqqara	5 de abril	11,236	Ps. \$702,000	Cash: Ps. \$702,000	1
Fashion Mall Tuxla	3 de abril	52,899	Ps. \$2,690.0	Cash: Ps. \$1,200,000 CBFIs: Ps. \$1,490 ⁽²⁾	1

⁽¹⁾ Durante el segundo trimestre de 2017, adquirimos la Cartera Escatto.

⁽²⁾ Al 30 de junio de 2017, el monto debido de adquisición está pendiente de pago y esta incluido en cuentas por pagar por adquisiciones en los estados financieros.

Cartera en Desarrollo

Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 7 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, agreguen un GLA aproximado de 452,858 m² a nuestra Cartera Estabilizada. Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera en Desarrollo incluye 4 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 30 de junio de 2017, las Propiedades de las Cartera Estabilizada que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo comprendían un GLA de 89,960 m² (1.2% de nuestra Cartera Estabilizada). Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, agregue un GLA aproximado de 113,806 m² a nuestra Cartera Estabilizada;
- 1 Propiedad industrial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, agregue un GLA aproximado de 48,052 m² a nuestra Cartera Estabilizada;
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, agreguen un GLA aproximado de 114,000 m² a nuestra Cartera Estabilizada; y
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo agreguen un GLA aproximado de 177,000 m² a nuestra Cartera Estabilizada.

Cartera en Desarrollo JV

- 1 Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones), durante el periodo de construcción de este proyecto dejaremos de percibir las rentas de la Cartera Colorado. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 113,876 m² de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m² de área residencial y 212,213 m² de área de oficinas. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones (Ps. \$651 millones del componente comercial y Ps. \$1,116 millones del componente de oficinas, asumiendo una renta promedio por metro cuadrado de Ps. \$574 y Ps. \$455, respectivamente). Mitikah incluye un área residencial que esta siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, Mitikah ha sido pre-arrendado al 37% en su componente comercial y al 14% en su componente de oficinas. En tanto Mitika esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado (una pérdida anual de ingresos aproximada de Ps. \$515 millones, estimada sobre la base de potenciales ingresos de renta anual menos el interés hipotético relacionado al costo de adquisición de la Cartera Colodaro).

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 30 de junio de 2017:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 30 de junio de 2017 (millones Ps. \$) ⁽¹⁾	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ⁽²⁾
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,440.90	132.1	171.3
G-30	Berol	Industrial	48,052	1,321.50	0	128.8
Individuales	Torre Cuarzo ⁽³⁾	Comercial / Oficinas	72,000	3,157.30	214.7	362.0
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,165.30	163.7	114.0
Turbo	Espacio Tollocan	Comercial	17,839	426.6	41.4	53.0
Individuales	Midtown Jalisco	Comercial / Oficinas	105,000	1,556.80	2,811.20	579.4
G-30	Mariano Escobedo	Oficinas	12,000	359.5	40.5	61.0
Total			452,858	9,427.9	3,403.6	1,469.5
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ⁽³⁾	Mixtos	326,089	1,700.0	7,127.3	1,644.0

(1) No Incluye costo de terreno.

(2) Para efectos ilustrativos exclusivamente. Las cifras asumen que no ha existido ningún cambio en las circunstancias previo a su terminación y están sujetas a contingencias.

(3) Incluye la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (sin incluir costo de terreno). Este proyecto está siendo desarrollado a través de la coinversión con Helios.

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 7 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$12,831.5 millones, de los cuales ya se han erogado al 30 de junio de 2017, Ps. \$9,427.9 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2017 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 113,876 m² de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m² de área residencial y 212,213 m² de área de oficinas. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones (Ps. \$651 millones del componente comercial y %Ps. 1,116 millones del componente de oficinas, asumiendo una renta promedio por metro cuadrado de Ps. \$574 y Ps. \$455, respectivamente). Mitikah incluye un área residencial que esta siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, Mitikah ha sido pre-arrendado al 37% en su componente comercial y al 14% en su componente de oficinas. En tanto Mitika esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado (una pérdida anual de ingresos aproximada de Ps. \$515 millones, estimada sobre la base de potenciales ingresos de renta anual menos el interés hipotético relacionado al costo de adquisición de la Cartera Colodaro).

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar

adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 30 de junio de 2017:

Cartera	Sector	Propiedad	GLA	% of Total GLA	Ocupación (como porcentaje de GLA)
Inicial	Comercial	Vía Morelos 300	7,763	0.1%	83.3%
		Vallejo 2000	10,298	0.1%	93.2%
		Rentimex	2,141	0.0%	66.2%
		Parque Celaya	20,401	0.3%	98.7%
		Américas Chetumal	35,436	0.5%	99.5%
		Américas Tuxtla	16,541	0.2%	99.0%
		Plaza Central	60,266	0.8%	85.3%
		Parque Taxco	16,642	0.2%	67.7%
		Malecón	71,117	0.9%	89.4%
		Tuxtla II	14,386	0.2%	100.0%
		Toluca Wm	15,023	0.2%	100.0%
	Industrial	Vía Morelos 300	46,204	0.6%	96.2%
		Polaris	72,297	0.9%	95.7%
		La Joya I	59,320	0.8%	100.0%
		Diamante	23,805	0.3%	100.0%
		Maravillas I	70,782	0.9%	100.0%
		Tlaquepark	137,938	1.8%	100.0%
	Oficina	Reforma 99	16,616	0.2%	100.0%
		Rentimex	5,197	0.1%	100.0%
		Malecón	16,924	0.2%	90.7%
Gris	Comercial	Rio De Los Remedios	32,426	0.4%	99.4%
	Industrial	Rio De Los Remedios	44,967	0.6%	100.0%
Blanco	Comercial	Cuemanco	44,871	0.6%	79.1%
Azul	Comercial	Avenida Central 243	1,202	0.0%	100.0%
		Aguascalientes 102	3,103	0.0%	100.0%
		Zapopan UVM	74,070	1.0%	100.0%
		Monterrey Dp	284	0.0%	100.0%
		Acapulco Bk	2,088	0.0%	100.0%
		Leones	619	0.0%	100.0%
		Edison Insurgentes	211	0.0%	100.0%
		Arboledas	350	0.0%	100.0%
		Naucalpan Juarez 2	1,341	0.0%	100.0%
		Alameda Juarez 30	1,207	0.0%	64.7%
		Pitic City Center	7,375	0.1%	92.4%

Rojo	Industrial Oficina	Mexicali Dp	600	0.0%	100.0%
		Miguel Angel De Quevedo	462	0.0%	100.0%
		Olivar De Los Padres	854	0.0%	100.0%
		Tijuana Starbucks	813	0.0%	100.0%
		Terraza Pedregal	3,765	0.0%	100.0%
		Del Valle Dp	101	0.0%	100.0%
		Tlahuac Dp	215	0.0%	100.0%
		Santa Fe Chillis	369	0.0%	100.0%
		Hermosillo Día	15,959	0.2%	100.0%
		Leones	1,174	0.0%	100.0%
		Cofre De Perote	270	0.0%	100.0%
		Alameda Juarez 30	725	0.0%	100.0%
		Reforma 222	3,505	0.0%	0.0%
		Yucatán 23	4,520	0.1%	100.0%
	Comercial	Paseo De La Reforma	511	0.0%	100.0%
		Montecito	298	0.0%	100.0%
		Av. Jose Maria Castorena	274	0.0%	100.0%
		Ctral De Abastos C 4 2			
		Local 98	213	0.0%	100.0%
		Ctral De Abastos C 4 2			
		Local 204	255	0.0%	100.0%
		Calzada De Tlalpan 398	613	0.0%	100.0%
		Av. Rio Churubusco	252	0.0%	100.0%
		Paseo De Las Lilas	217	0.0%	100.0%
		Ricardo Flores Magón	358	0.0%	100.0%
		Av. Instituto Politécnico			
		Nacional	352	0.0%	100.0%
		Copérnico	521	0.0%	100.0%
		Calzada Ignacio Zaragoza	380	0.0%	100.0%
		Av. Mariano Escobedo	417	0.0%	100.0%
		Calzada De Tlalpan 1 198	315	0.0%	100.0%
		Av. Cuauhtémoc	240	0.0%	100.0%
		Gral. Pedro A De Los Santos	569	0.0%	100.0%
		Calzada De Tlalpan 495	335	0.0%	100.0%
		Calz De Tlalpan	280	0.0%	100.0%
		Jardín Centenario	437	0.0%	100.0%
		Jose Ma Castorena 4 Locs	279	0.0%	100.0%
		Av. Canal De Miramontes	470	0.0%	100.0%
		Diagonal De San Antonio	534	0.0%	100.0%
		Cinematografistas Esq. A	295	0.0%	100.0%
		P De La Ref Esq R De La Plata 2	331	0.0%	100.0%
		Av. M Ocampo Esq Marina Nal	313	0.0%	100.0%

Francisco I Madero	666	0.0%	100.0%
Norte 45	350	0.0%	100.0%
Niza	479	0.0%	100.0%
Calz San Juan De Aragón	498	0.0%	100.0%
Av. De Las Palmas	471	0.0%	100.0%
Av. Canal De Miramontes	776	0.0%	100.0%
Monte Elbruz Y Blvd A Camacho	695	0.0%	100.0%
Calz De Guadalupe	745	0.0%	100.0%
Venustiano Carranza	444	0.0%	100.0%
Prolongación 5 De Mayo	255	0.0%	100.0%
Allende Esq Agustín De Iturbide	348	0.0%	100.0%
Gpe Victoria Y Leona Vicario	602	0.0%	100.0%
Yucatán Ote	364	0.0%	100.0%
Av. De Los Bosques	432	0.0%	100.0%
Blvd Interlomas Lote 5 Mza I	755	0.0%	100.0%
Av. Lomas Verdes	1,695	0.0%	100.0%
Av. Morelos	905	0.0%	100.0%
Republica De Puerto Rico	478	0.0%	100.0%
Av. Juarez	528	0.0%	100.0%
Calz Insurgentes Esq Calle 7A Y 8	247	0.0%	100.0%
Calzada Justo Sierra	424	0.0%	100.0%
Av. De Los Héroes Esq A Lopez Mateos	469	0.0%	100.0%
Mexicali Sn Luis Rio Colorado	589	0.0%	100.0%
Morelos 134	2,297	0.0%	100.0%
Paseo De Los Héroes	275	0.0%	100.0%
Blvd Agua Caliente Esq Rio Grijalva	843	0.0%	100.0%
Av. Venustiano Carranza 17 124	749	0.0%	100.0%
Blvd Diaz Ordaz Esq Av. B C	716	0.0%	100.0%
Av. Cabo San Lucasy Lázaro Cárdenas	346	0.0%	100.0%
Blvd Agustín Olachea Y H Galeana	427	0.0%	100.0%
Av. Ruiz Cortines	500	0.0%	100.0%
Calle 28 Esq Calle 31 17 Calle Ote Y 11 Av.	451	0.0%	100.0%
Norte	508	0.0%	100.0%
Allende Esq Agustín Melgar	826	0.0%	100.0%

		Av. Américas Y Simón Bolívar	1,734	0.0%	100.0%
		16 De Septiembre Y Rep. De Perú	1,019	0.0%	100.0%
		Av. Juárez Norte	1,672	0.0%	100.0%
		Mares Carr Panan Km 2 5 Estac	215	0.0%	100.0%
		Av. Tecnológico Soriana	540	0.0%	100.0%
		Mares Carr Panan Km 2 5 Carr A Avalos	215	0.0%	100.0%
		Av. Universidad Y Calle Leyes	788	0.0%	100.0%
		Av. Constitución Esq 5 De Mayo	511	0.0%	100.0%
		C Coronado Esq Con Alejandría	698	0.0%	100.0%
		Av. Benito Juárez	424	0.0%	100.0%
		Av. Juárez Y Guerrero	394	0.0%	100.0%
		Benito Juárez	360	0.0%	100.0%
		Matamoros	483	0.0%	100.0%
		Calle Escobedo	290	0.0%	100.0%
		Av. Prog Esq Cuauhtémoc	389	0.0%	100.0%
		Blvd Harold R Pape Y Bravo	1,312	0.0%	100.0%
		Blvd A Lopez M Esq Reforma	364	0.0%	100.0%
		Av. L Cárdenas Esq Alejo Glez	420	0.0%	100.0%
		Zaragoza 401	891	0.0%	100.0%
		Calz. Francisco I. Madero	422	0.0%	100.0%
		Allende Esq Lerdo De Tejada	629	0.0%	100.0%
		Calle Juárez 71	564	0.0%	100.0%
		Calle Juárez 48 A	536	0.0%	100.0%
		Hidalgo Sur	373	0.0%	100.0%
Medellín E Independencia	355		0.0%	100.0%	
		Calle Constitución	923	0.0%	100.0%
		Av. Niños H De Chapultepec	240	0.0%	100.0%
		Juárez	298	0.0%	100.0%
		Aquiles Serdán Y Cuauhtémoc	420	0.0%	100.0%
		Morelos 109 111	608	0.0%	100.0%
		Blvd J Lopez Portillo Esq Vicente Gro	319	0.0%	100.0%
		Av. Costera Miguel Alemán 51	670	0.0%	100.0%

Av. Costera Miguel			
Alemán 2083	1,096	0.0%	100.0%
Benito Juarez Y Mangos	665	0.0%	100.0%
Av. Hidalgo	451	0.0%	100.0%
Lopez Cotilla P B Y			
Mezzanine	857	0.0%	100.0%
Av. Mexico	380	0.0%	100.0%
Tepeyac Esq Las Rosas	253	0.0%	100.0%
Calle Ferrocarril	1,404	0.0%	100.0%
Av. Lázaro Cárdenas	351	0.0%	100.0%
Av. Vallarta	791	0.0%	100.0%
Matamoros Sur Antes M			
Arana 148	281	0.0%	100.0%
Av. Lázaro Cárdenas	337	0.0%	100.0%
Av. Francisco I Madero			
Ote	724	0.0%	100.0%
Jardín Juarez	529	0.0%	100.0%
Insurgentes Pte. Esq H			
Colegio M	320	0.0%	100.0%
Av. Benito Juarez Pte.	259	0.0%	100.0%
Pról. Av. Fco I Madero Ote			
Miguel Alemán	1,501	0.0%	100.0%
Zaragoza 511	393	0.0%	100.0%
Av. Universidad	890	0.0%	100.0%
Av. Revolución	1,150	0.0%	100.0%
Av. San Jerónimo	624	0.0%	100.0%
Zaragoza Esq Espinosa	630	0.0%	100.0%
Av. R Cortines Esq Alfonso			
Reyes	890	0.0%	100.0%
Enrique L Y Gonzalitos Dr.			
Eleuterio Glez	524	0.0%	100.0%
Av. Félix U Gomez	488	0.0%	100.0%
P Mier Ote Planta			
Excavada	533	0.0%	100.0%
Av. Universidad Nte			
Alfonso Reyes	1,031	0.0%	100.0%
L Cárdenas Y Blvd			
Acapulco	895	0.0%	100.0%
Rio Mississippi Ote	1,194	0.0%	100.0%
C Doblado Esq			
Vasconcelos	1,255	0.0%	100.0%
Aldama Frente Secundario	1,381	0.0%	100.0%
Manuel Barragán Y Topo			
Chico	425	0.0%	100.0%
Félix Galván Lopez Carr M			
Alemán	726	0.0%	100.0%
Guaymas Esq 5 De Mayo	469	0.0%	100.0%

Independencia Esq Gmo Prieto	321	0.0%	100.0%
Blvd Valsequillo Y Av. 51 Pte.	729	0.0%	100.0%
Av. Pról. Corregidora	424	0.0%	100.0%
16 De Septiembre	633	0.0%	100.0%
Av. 5 De Febrero	762	0.0%	100.0%
Av. Juarez	425	0.0%	100.0%
Av. Tulum Lotes 13 Y 14	404	0.0%	100.0%
Álvaro Obregón	613	0.0%	100.0%
Av. Hidalgo Esq J De Los Reyes	602	0.0%	100.0%
Av. Venustiano Carranza 1925	657	0.0%	100.0%
Av. Industrias Esq Eje 114	274	0.0%	100.0%
Calle 3A Norte Lote 8 Mzna 17	604	0.0%	100.0%
Carr A Costa Rica	592	0.0%	100.0%
Javier Mina	445	0.0%	100.0%
Av. Vicente Guerrero	342	0.0%	100.0%
Carr Internacional	617	0.0%	100.0%
Av. Panamericana Esq Calle 2A	624	0.0%	100.0%
Vicente Guerrero Esq. Av. Sonora	1,678	0.0%	100.0%
Morelos Esq. Miguel Alemán	776	0.0%	100.0%
Aguiles Serdán Esq. Yáñez	1,924	0.0%	100.0%
Av. B Juarez Entre Av. Jal Y L Encinas	3,348	0.0%	100.0%
Aguascalientes Y B Juarez	450	0.0%	100.0%
Av. Álvaro Obregón	300	0.0%	100.0%
Miguel Alemán Esq. Garcia Morales	262	0.0%	100.0%
Av. B Juarez Esq Calle 2A	825	0.0%	100.0%
Av. Leandro Adriano	300	0.0%	100.0%
Blvd Lopez Mateos Y Calle 14	1,000	0.0%	100.0%
Gral. Manuel Glez Esq Sexta	505	0.0%	100.0%
Calle Sexta Y Luis Caballero	228	0.0%	100.0%
Reforma Esq Paseo Colon	520	0.0%	100.0%
Av. Hidalgo	293	0.0%	100.0%
Blvd Jose Ma Morelos Esq R Chile	811	0.0%	100.0%
Portes Gil Esq. Ávila Camacho	1,860	0.0%	100.0%

	Porfirio Diaz	605	0.0%	100.0%
	Av. Fco I Madero Esq S L P	363	0.0%	100.0%
	Fray Andres Olmos Esq E			
	Carranza	476	0.0%	100.0%
	Ruiz Cortines Y Av. Las			
	Américas	382	0.0%	100.0%
	Hidalgo	629	0.0%	100.0%
	Jose Ma Morelos Esq I			
	Zaragoza	513	0.0%	100.0%
	Jose Ma Mor Esq A R			
	Cortines	1,192	0.0%	100.0%
	Av. Circunvalación O			
	Lázaro Cárdenas	405	0.0%	100.0%
	Av. Gral. Manuel Ávila			
	Camacho	411	0.0%	100.0%
	J De La Luz Enríquez	1,462	0.0%	100.0%
	Calle Hidalgo	769	0.0%	100.0%
	H Colegio Militar Esq Calle			
	4	979	0.0%	100.0%
	Salvador Diaz Mirón	480	0.0%	100.0%
	Calle 86 B 639 Manz 55	497	0.0%	100.0%
	Calle 6 X 400 C Pza. Fiesta			
	Carr Motul	295	0.0%	100.0%
	Calle 86 B 639 4	309	0.0%	100.0%
	Jaime Balmes Plaza			
	Polanco 1	655	0.0%	100.0%
	Blvd Lázaro C Esq. B			
	Juarez 1	475	0.0%	100.0%
	Av. Independencia Norte 1	606	0.0%	100.0%
	Av. Juarez Esq Fco I			
	Madero 1	809	0.0%	100.0%
	Av. Independencia 1	757	0.0%	100.0%
	Avenida 3 Y Calle 5 1	969	0.0%	100.0%
Oficina	Anillo Periférico	5,812	0.1%	100.0%
	Rio Amazonas	508	0.0%	100.0%
	Rio Lerma	513	0.0%	100.0%
	Rio Nazas Y Rio Amazonas	1,554	0.0%	100.0%
	Insurgentes Y Monasterios	1,173	0.0%	100.0%
	Insurgentes Sur	1,222	0.0%	100.0%
	Blvd Adolfo Ruiz Cortines	1,257	0.0%	100.0%
	Presidente Mazarik Y A			
	France	863	0.0%	100.0%
	Av. Américas 1702	1,248	0.0%	100.0%
	Av. Libertad Y Cda De Los			
	Héroes C Cívico	818	0.0%	100.0%
	Calle B Juarez Y Lázaro C	1,256	0.0%	100.0%
	Erasmus Castellanos	1,980	0.0%	100.0%

		Av. Francisco I Madero	381	0.0%	100.0%
		Av. Américas	480	0.0%	100.0%
		Av. Américas	296	0.0%	100.0%
		Américas	9,215	0.1%	100.0%
		Dr. Mier Norte	425	0.0%	100.0%
		P. Mier Ote. Torre P. M	2,600	0.0%	0.0%
		Padre Mier Ote 17 Caj			
		Estac	239	0.0%	100.0%
		P Mier Ote Torre P Mier Y			
		Mor	1,454	0.0%	100.0%
		P. Mier Ote., Torre P Mi	857	0.0%	0.0%
		P. Mier Ote., Torre P Mi	856	0.0%	0.0%
		P. Mier Ote., Torre P Mi	853	0.0%	0.0%
		P. Mier Ote., Torre More	765	0.0%	0.0%
		P Mier Ote Torre Morelos			
		134 8 Piso	763	0.0%	100.0%
		P Mier Ote Torre Morelos			
		134 7 Piso	732	0.0%	100.0%
		P Mier Ote Torre P Mier			
		134 5 P 6 Locs	234	0.0%	100.0%
		Padre Mier Ote. (Ofnas A	1,874	0.0%	100.0%
		Jose Vasconcelos	1,723	0.0%	100.0%
		Av. Bosques Del Valle	3,153	0.0%	100.0%
		Av. Reforma	655	0.0%	100.0%
		5 De Mayo Esq Angel			
		Flores	820	0.0%	100.0%
		5 De Febrero	2,474	0.0%	100.0%
		Blvd L Encinas J Esq Calle			
		B Juarez	3,237	0.0%	100.0%
		Morelos Y Calle 12	1,437	0.0%	100.0%
		Av. I Zaragoza Esq. Román			
		Marin	1,878	0.0%	100.0%
		Av. Independencia	1,951	0.0%	100.0%
		Mario Molina Esq J J			
		Herrera	1,185	0.0%	100.0%
		Paseo Montejo Calle 56 A	2,461	0.0%	100.0%
		Calle 56	1,512	0.0%	100.0%
Sendero Villahermosa Verde Morado	Comercial	Sendero Villahermosa	21,853	0.3%	86.4%
	Industrial	Lerma Park I	117,786	1.5%	100.0%
	Comercial	La Isla Cancún	40,360	0.5%	96.9%
		Fórum By The Sea	11,968	0.2%	88.2%
		Punta Langosta	8,928	0.1%	85.4%
		Centro Maya	16,462	0.2%	97.4%
		Outlet Cancún	21,871	0.3%	96.4%
		Outlet Guadalajara	32,209	0.4%	91.3%

		Outlet Monterrey	38,063	0.5%	75.9%
		Fórum Tepic	44,399	0.6%	96.0%
		Corporativo Tlalnepantla	60	0.0%	99.9%
	Industrial	Corporativo Tlalnepantla	18,226	0.2%	55.5%
		Tultitlan I	136,827	1.8%	95.7%
		Tultitlan Ii	62,073	0.8%	92.0%
	Oficina	Corporativo Blas Pascal	5,334	0.1%	94.5%
		Corporativo Insurgentes	6,087	0.1%	80.9%
		Corporativo Interlomas	5,980	0.1%	52.8%
		Corporativo Constitución	15,837	0.2%	90.0%
		Corporativo Santa Fe	40,188	0.5%	87.2%
		Corporativo Tlalnepantla	32,714	0.4%	97.3%
		Torre Mayor	83,971	1.1%	100.0%
	Industrial	Saltillo	23,368	0.3%	100.0%
		Chihuahua	20,226	0.3%	100.0%
	Oficina	Torre Adalid 21	3,906	0.1%	9.9%
		Baja California 200	4,934	0.1%	100.0%
		Plaza Polanco	2,530	0.0%	100.0%
	Comercial	Iztapalapa 547	7,182	0.1%	93.4%
		Fórum Lago	60,842	0.8%	90.8%
	G30	Palomas	17,913	0.2%	98.5%
		Américas Playa	27,605	0.4%	94.1%
		Salina Cruz	33,035	0.4%	97.9%
		Torre Reforma Latino	483	0.0%	7.3%
		Xochimilco I	30,430	0.4%	80.8%
	Industrial	La Mexiquense	177,663	2.3%	75.7%
		Iztapalapa 547	44,934	0.6%	100.0%
		Lago Ii	150,173	2.0%	95.7%
		Tepotzotlán I	67,948	0.9%	92.7%
		Ceylán	18,380	0.2%	100.0%
		Gustavo Baz 180	33,044	0.4%	100.0%
		La Joya Iii	26,037	0.3%	100.0%
		La Joya Iv	21,798	0.3%	100.0%
		La Palma	26,081	0.3%	100.0%
		Maravillas Ii	25,000	0.3%	100.0%
		James Watt	78,276	1.0%	100.0%
		Puente Grande Ii	28,443	0.4%	100.0%
		Puente Grande I	17,942	0.2%	100.0%
		Tultipark	188,389	2.5%	99.4%
		Lago I	89,394	1.2%	100.0%
		Purísima	206,833	2.7%	100.0%
		San Martin Obispo I	163,253	2.1%	95.7%
		San Martin Obispo Ii	85,957	1.1%	100.0%

		Tlalnepark Iv	71,778	0.9%	100.0%
		Lago Iii	81,580	1.1%	100.0%
	Oficina	Torre Platinum	7,019	0.1%	85.2%
		Gustavo Baz 180	2,029	0.0%	100.0%
		Mariano Escobedo 595	6,110	0.1%	100.0%
		Centrumpark	51,948	0.7%	19.1%
		Torre Reforma Latino	45,263	0.6%	91.6%
Individuales Industriales	Industrial	Parque Empresarial Cancún	18,000	0.2%	100.0%
		El Salto	24,000	0.3%	100.0%
Universidad Autónoma De	Comercial	Universidad Autónoma De Guadalajara	163,000	2.1%	100.0%
Individuales	Comercial	Torre Diamante Insurgentes	1,471	0.0%	100.0%
		Puerta De Hierro	24,946	0.3%	100.0%
		Churubusco	4,793	0.1%	86.9%
	Oficina	Reforma 155	5,038	0.1%	100.0%
		Montes Urales	16,348	0.2%	100.0%
		Torre Diamante Insurgentes	20,285	0.3%	97.2%
		Artificios 40	2,603	0.0%	100.0%
		Saqqara	11,236	0.1%	70.4%
		Torre Diana	64,000	0.8%	93.6%
Vermont	Industrial	Matamoros Norte I	6,968	0.1%	0.0%
		Oriente I	9,811	0.1%	100.0%
		Ciudad Industrial	15,615	0.2%	100.0%
		Oriente Ii	20,720	0.3%	100.0%
		Oriente Iii	18,089	0.2%	100.0%
		Matamoros Norte Ii	19,622	0.3%	100.0%
		Oriente Iv	15,329	0.2%	100.0%
		Oriente V	11,745	0.2%	100.0%
		Oriente Vi	6,968	0.1%	100.0%
		Nuevo Laredo	23,480	0.3%	100.0%
		Reynosa	18,184	0.2%	0.0%
		Villa Florida I	10,655	0.1%	100.0%
		Parque Monterrey	12,589	0.2%	100.0%
		Milenium I	19,412	0.3%	100.0%
		Milenium Ii	12,248	0.2%	100.0%
		Milenium Iii	11,797	0.2%	100.0%
		Nexus	37,107	0.5%	100.0%
		Puebla I	12,483	0.2%	100.0%
		Puebla Ii	17,975	0.2%	100.0%
		Ciudad Victoria	23,185	0.3%	100.0%
		Ciudad Juarez	21,066	0.3%	100.0%

Apolo	Comercial	Monclova	18,722	0.2%	0.0%
		Saltillo	19,375	0.3%	100.0%
		Morelos	4,627	0.1%	100.0%
		Durango	23,185	0.3%	100.0%
		Oriente Vii	15,097	0.2%	100.0%
		Cuautitlán Izcalli	7,624	0.1%	100.0%
		Reynosa Villa Florida Ii	22,297	0.3%	100.0%
		Guadalupe I	15,794	0.2%	100.0%
		Puebla Iii	7,525	0.1%	100.0%
		Puebla Iv	7,525	0.1%	100.0%
		Ramos Arizpe I	19,646	0.3%	100.0%
		Ramos Arizpe Ii	6,530	0.1%	100.0%
		Guadalupe Ii	11,301	0.1%	100.0%
		Aguascalientes	4,448	0.1%	100.0%
		Chihuahua Fashion Mall	52,419	0.7%	90.3%
		Clavería	8,665	0.1%	97.3%
		Culiacán	3,592	0.0%	100.0%
		Revolución	11,313	0.1%	98.6%
		Santa Anita	6,100	0.1%	100.0%
		Universidad	23,259	0.3%	99.8%
		Zaragoza	33,229	0.4%	96.3%
		Pachuca	42,915	0.6%	99.5%
		Parques Polanco	16,173	0.2%	91.4%
		Chimalhuacán	8,306	0.1%	100.0%
		Cuautitlán	16,685	0.2%	97.6%
		Culiacán C De A	7,309	0.1%	97.6%
		Ecatepec	27,099	0.4%	97.7%
		Gomez Morín	24,521	0.3%	100.0%
		Guaymas	19,485	0.3%	91.4%
		Iguala	6,457	0.1%	100.0%
		La Cima	11,382	0.1%	99.6%
		Obregón	11,301	0.1%	92.9%
		Patria	29,240	0.4%	100.0%
		Rio Blanco	6,077	0.1%	100.0%
		Salamanca	6,076	0.1%	100.0%
		Santa Fe	67,410	0.9%	98.3%
		Tejería	7,785	0.1%	100.0%
		Texcoco	46,284	0.6%	98.4%
		Tlaxcala	35,869	0.5%	98.8%
		Tuxpan	15,839	0.2%	97.8%
		Ciudad Valles	8,073	0.1%	88.5%
		Xalapa	11,373	0.1%	99.6%
		Huehuetoca	21,619	0.3%	98.6%

		Los Cabos	12,910	0.2%	68.0%
		Panamericana	17,394	0.2%	88.5%
		Coatzacoalcos	17,253	0.2%	62.1%
		Poza Rica	35,070	0.5%	90.3%
		Tepeji Del Rio	8,260	0.1%	96.3%
		Acapulco Diana	16,979	0.2%	99.1%
		Tulancingo	10,497	0.1%	86.9%
		Centrika	42,610	0.6%	92.6%
		Ixtapaluca	58,567	0.8%	94.7%
		Ayotla	22,215	0.3%	80.1%
		Manzanillo I	6,967	0.1%	87.2%
		Manzanillo Ii	7,115	0.1%	100.0%
		Las Pintas	6,951	0.1%	88.6%
		Mariano Otero	6,061	0.1%	100.0%
		Chilpancingo	6,175	0.1%	100.0%
		Jesus Del Monte	22,472	0.3%	100.0%
	Oficina	Santa Fe	8,152	0.1%	100.0%
P12	Comercial	Insurgentes Sur 553	34	0.0%	0.1%
		Insurgentes Sur 1787	240	0.0%	100.0%
		Insurgentes Sur 1571	398	0.0%	100.0%
	Oficina	Américas 833	6,471	0.1%	0.0%
		Concepción Beistegui 13	2,071	0.0%	85.5%
		Insurgentes Sur 552	8,890	0.1%	100.0%
		Insurgentes Sur 553	27,065	0.4%	100.0%
		Insurgentes Sur 1787	4,987	0.1%	100.0%
		Insurgentes Sur 1811	5,818	0.1%	72.6%
		Juarez 101	12,228	0.2%	100.0%
		Revolución 1877	12,163	0.2%	89.6%
		Insurgentes Sur 476	10,102	0.1%	47.4%
		Insurgentes Sur 1571	1,400	0.0%	100.0%
Maine	Comercial	Maine Mérida	26,878	0.4%	93.3%
	Industrial	Maine Aguascalientes	30,843	0.4%	100.0%
		Maine Guadalajara	15,691	0.2%	100.0%
		Maine Guanajuato	20,664	0.3%	100.0%
		Maine San Luis Potosí	24,075	0.3%	64.6%
		Maine Tlaquepaque I	34,776	0.5%	100.0%
California	Industrial	California Ecocentro	2,993	0.0%	100.0%
		California Guadalupe	12,087	0.2%	100.0%
		California Kronos	34,457	0.4%	100.0%
		California Linares	5,015	0.1%	100.0%
		California Logistik I	8,175	0.1%	68.8%
		California Maquilpark 1	8,578	0.1%	100.0%
		California Maquilpark 3	10,920	0.1%	100.0%

Espacio Aguascalientes La Vega R15 San Mateo Hotel Centro Histórico Samara Kansas		California Maquilpark 4	4,500	0.1%	0.0%	
		California Maquilpark 5	13,257	0.2%	20.3%	
		California Maquilpark 6	5,199	0.1%	0.0%	
		California Maquilpark 8	8,783	0.1%	100.0%	
		California Mbp I	7,153	0.1%	95.6%	
		California Mbp Ii	7,730	0.1%	15.8%	
		California Mbp Iii	13,373	0.2%	100.0%	
		California Apodaca I	22,624	0.3%	100.0%	
		California Apodaca Ii	9,101	0.1%	85.5%	
		California Parque Santa Maria	50,349	0.7%	100.0%	
		California Parque Monterrey I	4,024	0.1%	100.0%	
		California Parque Monterrey Ii	13,739	0.2%	100.0%	
		California Planta La Perla	4,459	0.1%	100.0%	
		California Planta North Gate	5,564	0.1%	100.0%	
		California Planta Panamericano	13,536	0.2%	100.0%	
		California Planta Parque Juarez I	17,234	0.2%	100.0%	
		California Tecnocentro I	9,811	0.1%	100.0%	
		California Tecnocentro Ii	18,587	0.2%	100.0%	
		California Tecnocentro Iii	3,484	0.0%	100.0%	
		California Tecnocentro Iv	6,703	0.1%	100.0%	
		California Villa Florida I	13,935	0.2%	100.0%	
		California Villa Florida Ii	13,935	0.2%	100.0%	
		Comercial	Espacio Aguascalientes	22,510	0.3%	89.4%
		Oficina	La Vega	31,323	0.4%	100.0%
		Comercial	Galerías Guadalajara	62,453	0.8%	97.7%
			Península Vallarta	10,770	0.1%	45.3%
		Industrial	Cuautipark Ii	96,148	1.3%	96.3%
		Oficina	Galerías Guadalajara	6,845	0.1%	57.7%
		Oficina	Corporativo San Mateo	5,440	0.1%	100.0%
		Comercial	Hotel Centro Histórico	40,000	0.5%	100.0%
	Comercial	Samara	53,584	0.7%	98.8%	
	Oficina	Samara	80,188	1.0%	99.2%	
	Comercial	Acapulco	25,287	0.3%	59.4%	
		Chalco	50,247	0.7%	78.2%	
		Cumbres	57,234	0.7%	95.0%	
		Ecatepec	24,932	0.3%	67.1%	
		Galerías Valle Oriente	31,025	0.4%	85.1%	
		Hermosillo	27,392	0.4%	80.9%	

Indiana	Comercial	Lincoln	18,291	0.2%	91.2%
		Los Cabos	21,974	0.3%	59.5%
		Matamoros	27,368	0.4%	67.4%
		Mérida	22,590	0.3%	78.1%
		Querétaro	19,081	0.2%	96.7%
		Saltillo	37,222	0.5%	98.5%
		Acueducto	9,886	0.1%	100.0%
		Coacalco	13,066	0.2%	100.0%
		Cuautitlán Izcalli	7,100	0.1%	100.0%
		La Villa	17,053	0.2%	100.0%
		Cuernavaca	22,692	0.3%	100.0%
		Ecatepec	11,421	0.1%	100.0%
		Guadalajara	9,093	0.1%	100.0%
		Lomas Verdes	8,492	0.1%	100.0%
		Lopez Portillo	14,362	0.2%	100.0%
		Tlalpan	44,828	0.6%	100.0%
		Zaragoza	10,189	0.1%	100.0%
		Zona Rosa I	4,676	0.1%	100.0%
		Zona Rosa II	7,041	0.1%	100.0%
		El Palomar	17,430	0.2%	100.0%
Oregon	Comercial	Vallarta	49,909	0.7%	100.0%
		Hidalgo I	4,733	0.1%	100.0%
		Hidalgo II	4,190	0.1%	100.0%
		Cuauhtémoc	18,732	0.2%	97.2%
Alaska	Comercial	Misterios	7,971	0.1%	98.6%
		Plaza La Viga	7,415	0.1%	98.1%
		Torre Caballito	120	0.0%	100.0%
	Oficina	Torre Mexicana	214	0.0%	78.0%
		Torre Suma	261	0.0%	7.7%
		Torre Santa Fe	138	0.0%	100.0%
		Torre Caballito	39,084	0.5%	100.0%
		Torre Duraznos 127	10,146	0.1%	89.8%
		Torre Mexicana	29,614	0.4%	98.9%
		Torre Suma	12,440	0.2%	75.0%
Turbo	Comercial	Torre Santa Fe	21,172	0.3%	100.0%
		Corporativo Cúspide	11,300	0.1%	100.0%
		Park Tower Vallarta	46,234	0.6%	100.0%
		Toluca	579	0.0%	100.0%
Frimax	Industrial	Doña Rosa	212,401	2.8%	98.0%
TOTAL			7,665,296	100.0%	

(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “3. EL FIDEICOMISO, c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, (i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso”, del presente documento.

(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “3. EL FIDEICOMISO, c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, (i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso”, del presente documento.

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés)

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de pesos)

	Seis meses terminados el 30 de junio		Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2017	2016	2016	2015	2014
(+) Ingresos por arrendamiento	6,275,127	5,658,034	11,756,607	9,574,616	6,989,751
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	125,156	76,016	157,821	148,573	124,387
(+) Ingresos por mantenimiento	647,747	590,168	1,230,420	963,377	707,842
(+) Comisiones por administración	95,988	37,500	108,000	38,333	—
(=) Total de ingresos	7,144,018	6,361,718	13,252,848	10,724,899	7,821,980
(-) Gastos de operación	-469,282	-388,737	-824,967	-668,237	-530,623
(-) Gastos de mantenimiento	-676,538	-641,461	-1,293,772	-1,065,230	-807,394
(-) Predial	-168,418	-153,142	-323,074	-258,801	-155,104
(-) Seguros	-75,905	-63,221	-143,918	-87,012	-84,179
(+/-) Otros gastos no recurrentes					159,986 ⁽¹⁾
(=) NOI	5,753,875	5,115,157	10,667,117	8,645,619	6,404,666
Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	89.90%	89.21%	89.53%	88.92%	90.03%
NOI por CBF²	1.7647	1.5961	3.3148	2.8535	2.7735

(1) Otros gastos incluyen (x) una provisión para cuentas estimadas incobrables, (y) comisiones de intermediación y (z) gastos extraordinarios y no recurrentes para la recuperación del IVA.

(2) NOI dividido por el número promedio de CBFs en circulación durante el periodo.

Funds From Operations

Consideramos que la FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFI. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

Tabla de Reconciliación FFO

(Cifras en miles de pesos)

	Seis meses terminados el 30 de junio		Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2017	2016	2016	2015	2014
Utilidad neta consolidada	8,554,892	5,114,722	12,393,912	5,734,490	5,711,085
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-2,431,845	-4,171,992	-11,266,275	-4,714,041	-4,659,760
(+/-) Utilidad cambiaria (pérdida) Neta	-3,134,332	1,616,750	4,752,607	3,878,142	2,222,097
(+/-) Instrumentos financieros derivados	49,939	193,352	46,624		
(+) Amortización de comisiones bancarias	64,975	60,005	133,579	81,867	166,545
(+) Bono ejecutivo	89,693	240,626	169,997	587,792	530,280
(+) Amortización de la plataforma administrativa	97,492	97,492	194,984	194,984	194,984
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	6,304	0	0	0	-182,261
(-) Participación no controladora ⁽¹⁾	-8,549	-7,902	-14,103		
(=) FFO	3,288,569	3,143,053	6,411,325	5,763,234	3,982,970

Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)

	2017	2016	2016	2015	2014
	51.38%	54.81%	53.81%	59.27%	55.99%

	Seis meses terminados el 30 de junio		Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2017	2016	2016	2015	2014
NOI por CBFI⁽²⁾	1.7647	1.5961	3.3148	2.8535	2.7735
FFO por CBFI⁽³⁾	1.0087	0.9808	1.9925	1.9028	1.6874
Distribución por CBFI⁽⁴⁾	1.0269	0.9821	1.9832	1.9957	1.8246
NAV por CBFI⁽⁵⁾	39.3988	36.2571	37.7445	35.4511	36.5048

(1) La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dicha propiedad.

- (2) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.
- (3) FFO dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.
- (4) Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBFI es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFIs utilizados para el cálculo son los CBFIs en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente.
- (5) El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos, posteriormente dividido por el número de CBFIs en circulación al cierre del periodo.

(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Durante el segundo trimestre de 2017, se logró en menos de dieciocho meses a partir de su inicio de operaciones, la estabilización de Torre Diana y Torre Reforma Latino, con ocupaciones por encima del 90%. Por otro lado, iniciamos el proceso de arrendamiento de Centrum Park, que tiene más de 100,000 m2 de área bruta rentable de oficinas en el corredor Perinorte.

Con respecto al desarrollo de Mitikah, se ha tenido un avance mucho mayor del esperado originalmente en su primera fase y adicionalmente, el proyecto lleva vendidos más del 30% de los departamentos de la torre residencial.

En términos de adquisiciones, se retomó el proceso de cierre de la Cartera Turbo. La primera propiedad en transferir es Fashion Mall Tuxtla Gutiérrez. Se trata de un centro comercial en una de las ciudades con mayor consumo y dinamismo económico del sureste del País. Este centro comercial está anclado por una de las mayores cadenas departamentales de lujo de México y cuenta con una oferta comercial y de entretenimiento extensa.

Durante el primer trimestre de 2017, se hizo el cierre de la primera porción de la Cartera Frimax, anunciado en noviembre de 2016. Se trata de un parque industrial ubicado en el corredor Toluca, que cuenta con un área total rentable de 212,000 m2 y está ocupada al 100%.

Asimismo, durante el primer trimestre de 2017, finalizamos nuestra estrategia de cobertura de deuda a través del cierre de operaciones full cross-currency swaps por un total de EUA\$150 millones. Al 30 de junio de 2017, el monto total cubierto de nuestra deuda en dólares asciende a EUA\$450 millones.

Por otro lado, durante el segundo trimestre del 2017 se real la adquisición del terreno de Cartera Escatto por Ps. \$80 millones ubicado en Lerma, Estado de México, así como la compra de la Cartera Saqqara por Ps. \$702 millones, ubicado en San Pedro Garza García en Monterrey, Nuevo León.

Durante 2016 invertimos en las adquisiciones de 3 propiedades de la Cartera Individual Puerta del Hierro, Torre Cuarzo y Midtown Jalisco las cuales se encuentran en desarrollo, 1 propiedad de la Cartera Individuales Industriales El Salto, 2 propiedades de la Carera Turbo Park Tower Vallarta y Espacio Tollocan la cual se encuentra en desarrollo. Durante el año 2016 se terminaron y se entregaron Patio Revolución, Torre Latino, San Martin Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I y Torre Diana, y seguimos con el desarrollo Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo de los terrenos de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un proyecto de usos mixtos al sur de

la Ciudad de México. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 113,876 m2 de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m2 de área residencial y 212,213 m2 de área de oficinas. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones (Ps. \$651 millones del componente comercial y Ps. \$1,116 millones del componente de oficinas, asumiendo una renta promedio por metro cuadrado de Ps. \$574.00 y Ps. \$455, respectivamente). Mitikah incluye un área residencial que esta siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, Mitikah ha sido pre-arrendado al 37% en su componente comercial y al 14% en su componente de oficinas. En tanto Mitika esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado (una pérdida anual de ingresos aproximada de Ps. \$515 millones, estimada sobre la base de potenciales ingresos de renta anual menos el interés hipotético relacionado al costo de adquisición de la Cartera Colorado).

Durante 2015 invertimos los recursos de nuestra más reciente oferta pública de CBFIs en menos de 18 meses, en línea con el compromiso asumido durante dicha oferta, en las adquisiciones de la Cartera Kansas, Cartera Indiana, Cartera Florida, Cartera Utah, Cartera Buffalo y Cartera Oregon. Igualmente, durante 2016 continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno.

Durante 2014 invertimos en las adquisiciones de la Cartera Colorado, Cartera California, Cartera Maine, Cartera Corporativo San Mateo, Cartera Hotel Centro Histórico, Cartera La Viga, dos propiedades de la Cartera R15, dos propiedades de la Cartera P12 y la Cartera Samara. Sobre los proyectos en desarrollo, durante el año se terminó y entregó la propiedad comercial Adana Aguascalientes y además se entregaron 303,374 m² de GLA de San Martin Obispo I, San Martin Obispo II y la Purísima.

No contamos con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

(vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presentan retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

Resumen del Fideicomiso

A continuación aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFI a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFI con el voto favorable de más del 85% de los CBFI en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFI para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFI totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "*Plazo y Terminación*"), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFI y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFI ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFI, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores de CBFIs no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores de CBFIs cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- A cualquier Tenedor de CBFI, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) de CBFIs no se consideren suficientemente informados.
- A los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
- Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFIs a través de Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs por más del 85% (ochenta y cinco

por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFIs de nuestros CBFIs en circulación.

II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iii) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont.

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y

explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y

- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

Reportes

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Vigencia

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

Remoción

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad⁽¹⁾	Sexo⁽²⁾	Puesto
André El-Mann Arazi	53	Masculino	Director General
Isidoro Attié Laniado	48	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas

(1) Al 30 de junio de 2017.

(2) El 100% de los directivos de nuestro Asesor son del sexo masculino.

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas Propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié

Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Plan de Compensación

Hemos implementado un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores en 2014. Consideramos que este plan alinea los intereses de dichos empleados con los de los Tenedores de CBFIs. Este plan sustituyó de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El plan está limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas en 2014.
- **Objetivos del Plan.** Permitirá (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** La administración propondrá la compensación al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, conforme se establece en la Asamblea Anual de 2017, los miembros del Comité de Compensaciones son Herminio Blanco, Rubén Goldberg, Antonio Franck, André El-Mann, Isidoro Attié e Ignacio Trigueros. El Comité de Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:** Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera

- a) Ciertas definiciones:
- i. FD FFO/CBFI – Se entiende por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFI del plan dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
 - ii. FD D/CBFI – Se entiende por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
 - iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entiende por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.
- b) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFI del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.
- c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFI del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.
- d) Bono por retención - 20% de los CBFI del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.
- e) El 80% restante de los CBFI del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas
- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación .
 - FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
 - Rendimiento de los CBFI de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- f) Si en algún año no se utilizan los CBFI disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFI del plan.
- g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFI será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFI a entregar.

El 12 de mayo de 2016 anunciamos que 18,261,112 CBFI en tesorería fueron emitidas en relación con el pago derivado del Plan de Compensaciones aprobado en 2014. Asimismo, el 8 de junio de 2017 fueron puestos en circulación 4,301,897 CBFI relativos al Plan de Compensaciones, por lo que a dicha fecha, el número de CBFI en circulación era de 3,282,127,156.

ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los

derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador F1 Management, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

Contraprestación

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Vigencia

El Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador F1 Management podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

iii) Contrato de Administración con Jumbo Administración

El 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado y algunas propiedades de la Cartera R15 y Cartera G-30; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado

y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Activos conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

Los contratos que tenemos celebrados para la administración de la Cartera Morado, tienen un plazo de vigencia de siete años y medio forzosos para ambas partes, contados a partir del día 1° de septiembre de 2012.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, los de Servicios de Representación, de F2 Services, S.C. y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador F1 Management.

iv) Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Maine

El 18 de febrero de 2014 contratamos a la empresa Hines Interests, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Maine; incluyendo, sin limitar (i) realizar la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y otros gastos conforme a los Contratos de Arrendamiento de dicha cartera; (ii) realizar la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles en dicha cartera; (iii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus respectivos Contratos de Arrendamiento; (iv) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (v) contar con el manejo de quejas y solicitudes de los arrendatarios; (vi) conducir y supervisar todas las actividades operativas, administrativas de los Bienes Inmuebles, incluyendo entre otros el servicio de seguridad, el programa de mantenimiento preventivo y reparaciones a los Bienes Inmuebles; (vii) supervisar las mejoras capitales que sean necesarias en los Bienes Inmuebles y llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (viii) seleccionar a los proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (ix) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (x) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (xi) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA, de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Maine, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y podrá renovarse por plazos de 1 (un) año cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento por nosotros mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación y por Hines Interests, S.A. de C.V. mediante aviso con 90 (noventa) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Maine continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

v) Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont

El 15 de agosto de 2013 contratamos a la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont; incluyendo, sin limitar (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a dicha cartera; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran dicha cartera; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de las relaciones y comunicación con los arrendatarios; (viii) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (ix) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (x) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xi) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Vermont, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y dos periodos de prórroga por 2 (dos) años cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento mediante aviso con 60 días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

vi) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar a los Administradores y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar a los Administradores y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar a los Administradores y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Vigencia

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

Remoción

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

vii) Contrato de Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.

El 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las Propiedades de la Cartera Morado, algunas propiedades de las Carteras R15 y G-30, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; y (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

viii) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado al 30 de junio de 2017, por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	64	Masculino	6	-
2	André El-Mann Arazi	No	53	Masculino	6	-
3	Isidoro Attié Laniado	No	48	Masculino	6	Grupo Financiero Actinver, S.A.
4	Elías Sacal Micha	No	67	Masculino	6	-
5	Max El-Mann	No	58	Masculino	6	-

	Arazi					
6	Abude Attié Dayán	No	75	Masculino	6	-
7	Jaime Kababie Sacal	No	68	Masculino	6	-
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	66	Masculino	6	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	63	Masculino	1	OHL Mexico, S.A.B. de C.V.
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	68	Masculino	6	-
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	67	Masculino	6	Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V., CYDSA, S.A.B. de C.V.
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	56	Masculino	1	Grupo Aeroportuario del Centro Norte SAB de CV, Infraestructura Energética Nova, S.A.B. de C.V.

⁽¹⁾ El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el Presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fondear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas

y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo E y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abud Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

Ignacio Trigueros Legarreta es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Es director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y es profesor de tiempo completo en la misma institución. Es miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa y es Asesor del Comité de Inversión de AFORE XXI. Es un reconocido economista e investigador. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico

Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico. Con más de 40 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Actualmente es socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, Landsteiner, Globo Cambio, Grupo Aeroportuario del Pacífico, Mexicana de Cananea, Sears Roebuck de México, y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Socio y director de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión y es Presidente del Comité de Inversión de Galileo Total Return Fund. Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y Director General de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México) y miembro del Consejo de Administración de Grupo Collado. Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Hermínio Blanco Mendoza es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alberto Felipe Mulás Alonso es Miembro Independiente del Comité Técnico. Cuenta con 30 años de experiencia en áreas de banca de inversión, consultoría estratégica y financiera, fusiones y adquisiciones e institucionalización de empresas, así como en el sector público. Actualmente es socio director de la firma CReSCE Consultores, empresa dedicada a consultoría estratégica especializada y gobierno corporativo. También funge como miembro independiente de Consejos de Administración y Comités en: OMA, Cinépolis, Farmacias del Ahorro, y Grupo Estafeta, entre otros. De 2014 a 2016, fue Director General de Itaú-Unibanco, responsable de abrir

y desarrollar su presencia en México. En el sector público, durante la administración del Presidente Fox fue Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda y formó tanto la Comisión como el Consejo Nacional de Vivienda, instancias de las que fue su primer Comisionado y Secretario general, respectivamente, y desde donde promovió la transformación de FOVI en la Sociedad Hipotecaria Federal y cambios estructurales en Infonavit, Fovissste y Fonhapo. Inició su carrera como Asociado en Bankers Trust Company y, posteriormente, ocupó diversos cargos en JP Morgan, Lehman Brothers, y Donaldson, Lufkin & Jenrette. Ha participado activamente en proyectos de instituciones como Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, International Finance Corporation y Banco Interamericano de Desarrollo. Ha sido consejero independiente de empresas públicas y privadas como: Grupo Modelo, Grupo Financiero Santander, Empresas ICA, Acciones y Valores, Grupo Comex, Cydsa, Aeroméxico y Mexicana de Aviación, Grupo Porres, Bancomext y Sociedad Hipotecaria Federal. Ingeniero químico por la Universidad Iberoamericana y obtuvo una maestría en administración por The Wharton School, de la Universidad de Pennsylvania.

ix) Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazí	53	Masculino	Director General	6	35
Isidoro Attié Laniado	48	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas	6	25
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	55	Masculino	Director General Adjunto	5	30
Gerardo Vargas Ateca	59	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	3	3
Javier Elizalde Vélez	45	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	6	7
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	48	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	4	4
Ignacio Tortoriello Tortoriello	60	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	4	4
Alfonso Arceo Oregón	46	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	4	8

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Alejandro Chico Pizarro	42	Masculino	Vicepresidente Jurídico	2	2

⁽¹⁾ Al 30 de junio de 2017.

⁽²⁾ El 100% de los directivos de nuestro Administrador son del sexo masculino. Fibra Uno no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente funge como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Gerardo Vargas Ateca es el Vice-Presidente de Finanzas de Fibra Uno. Tiene una larga y exitosa trayectoria de más de 35 años en banca y finanzas. Ha ocupado puestos clave en organismos gubernamentales como PEMEX, FOBAPROA y Banco de México. Fue Director de Finanzas de GRUMA. También ocupó puestos de alta dirección en bancos como Banamex, Serfin, Santander y BBVA. En Serfin fue el Director General Adjunto de Tesorería y Banca Privada y Director General de Operadora de Bolsa Serfin. Posteriormente fue Director General Adjunto de Banca Corporativa y de Inversión de Grupo Financiero Santander Serfin. Después fue Director General de Mercados y Distribución de México y Latinoamérica en BBVA, Director General de Banca de Inversión y Tesorería de BBVA Bancomer y Director Global de Banca de Inversión en Grupo BBVA en Madrid. Posteriormente fue Director General de Productos Bancarios y Tesorería en Grupo Monex. Gerardo es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Economía por la Universidad de Chicago.

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vice-Presidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vice-Presidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de

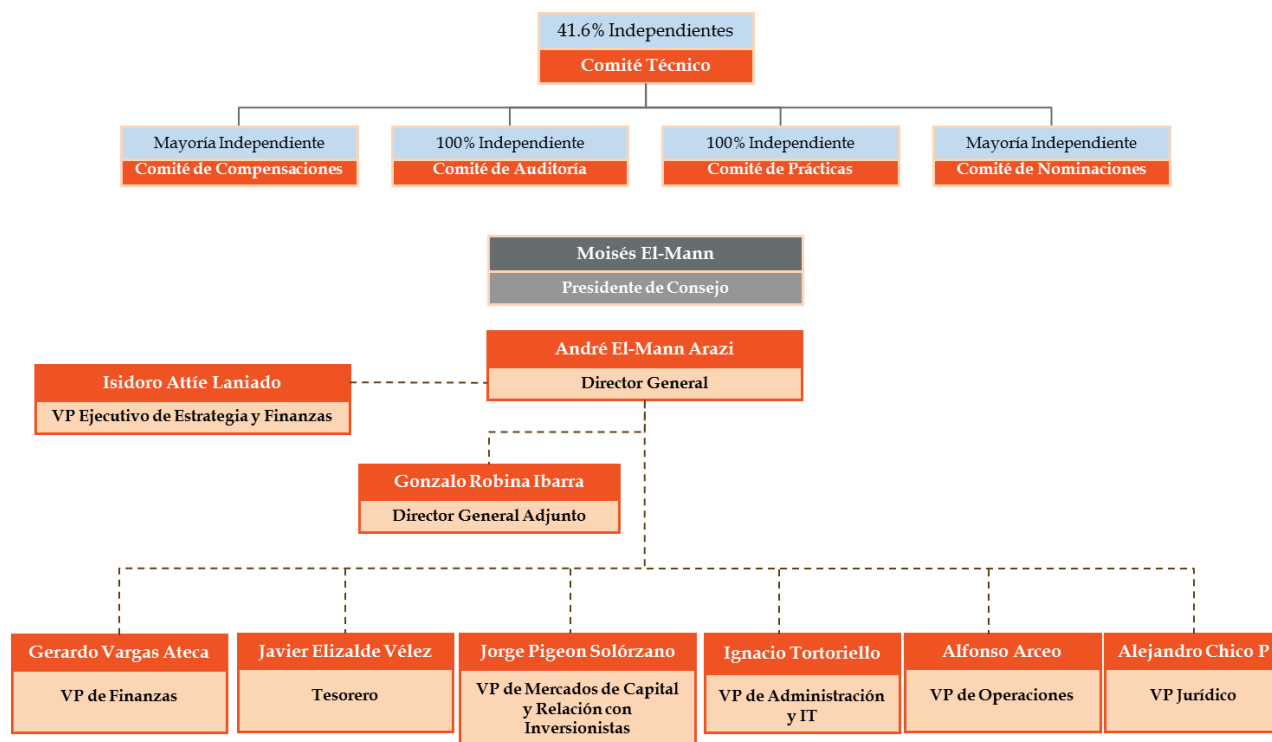
Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vice-Presidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Alfonso Arceo Oregón es nuestro Vice-Presidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previo a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

A continuación se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo experimentado:



III) Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición

estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

IV) El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitante Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

V) El Contrato de Administración relacionado a Mitikah

Con fecha 24 de junio de 2015, nuestra subsidiaria F1 Administración, S.C. celebró con el fideicomiso emisor de valores a través del cual se está desarrollando Mitikah, un contrato de prestación de servicios de administración, en virtud del cual dicha subsidiaria tiene derecho a recibir (i) una comisión anual por administración de dicho fideicomiso, (ii) una comisión por arrendamiento, (iii) una comisión por desarrollo, y (iv) una comisión por administración de activos. Para mayor información respecto a estas comisiones, favor de consultar la información pública relacionada con el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, en la página de Internet de la CNBV o de la BMV.

e) Administradores

Para consultar información relativa a nuestros Administradores, ver sección “4. El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso”, del presente documento.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección “4. El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso”, del presente documento.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las

operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

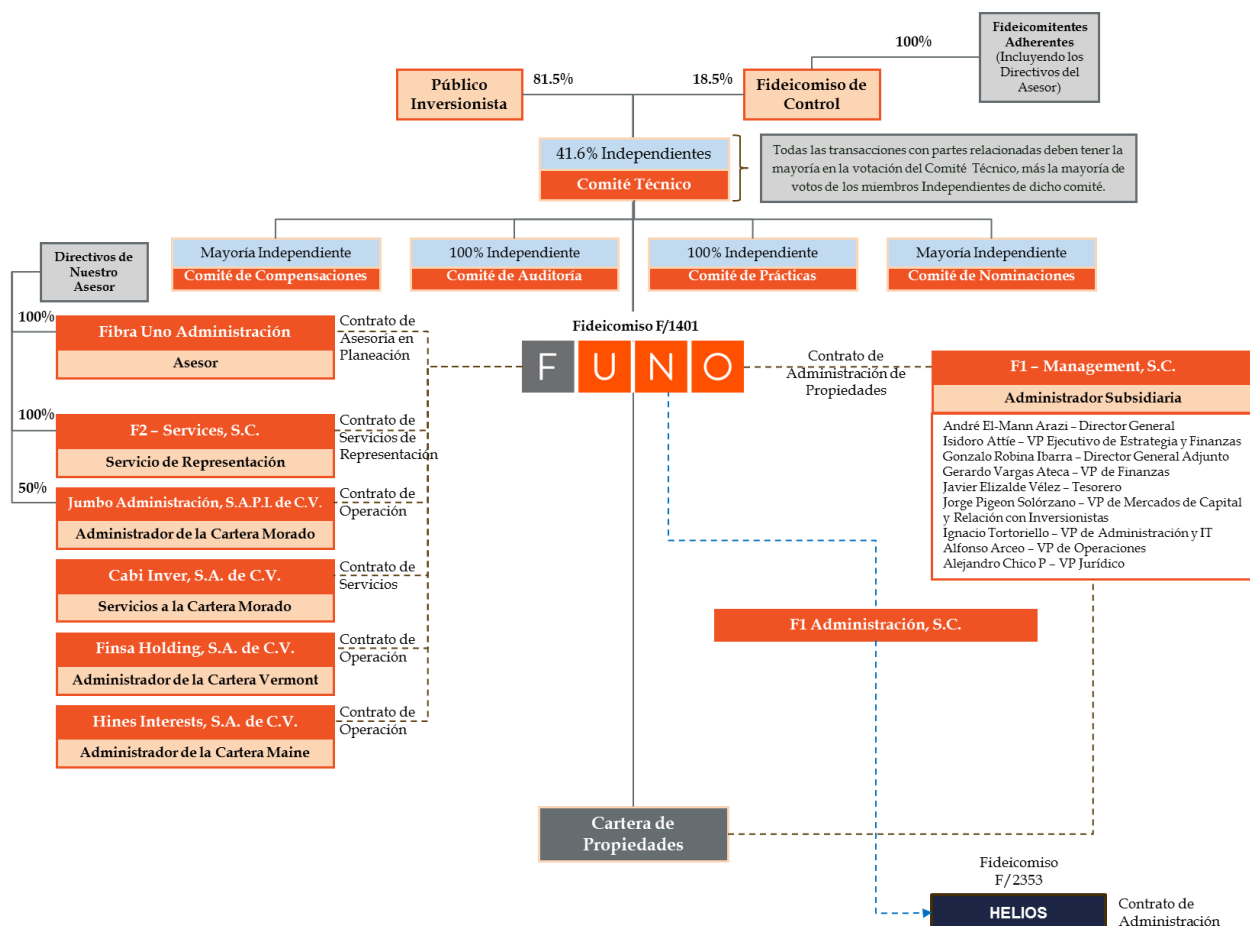
j) Mercado de Capitales.

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs.

Estructura del Fideicomiso

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 30 de junio de 2017:

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 30 de junio de 2017, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
Fideicomiso de Control	609,726,726	18.5%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 30 de junio de 2017, un total de 3,289,543,506 CBFIs se encontraban en circulación.

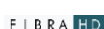
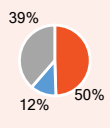
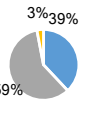
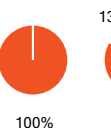
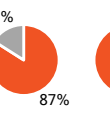
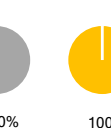
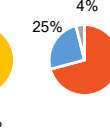
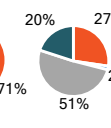
(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11."

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Desde nuestra Oferta Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos:

											
Propiedades de inversión ⁽¹⁾	\$188,093 ^(1.1)	\$56,256	\$39,067	\$38,144	\$37,394	\$27,454	\$12,474	\$8,412	\$10,539	\$8,659	\$2,596
Número de propiedades (#)	499	14	195	291	260	147	17	42	78	42	20
GLA (m ²) ⁽²⁾	7.7	0.69	3.2	3.4	3.4	2.3	0.5	7,115 ⁽³⁾	10,812 ⁽³⁾	0.49	.15
Ocupación	93.7%	87.1%	97.3%	93%	94.9%	91%	94.8%	64.1%	65.5%	96.7%	95.5%
Ingreso anual por propiedades de inversión ⁽⁴⁾	\$12,581 ^(1.2)	\$2,874	\$3,496	\$3,510	\$2,871	\$1,833	\$1,052	\$1,917	\$3,088	\$652	\$165
Tipo de Activo ⁽⁴⁾											
Capitalización de mercado ^{(1) (5)}	\$108,274	\$43,882	\$22,490	\$18,552	\$19,248	\$17,000	\$5,440	\$5,300	\$7,440	\$6,439	\$3,323

(1) Cifras en millones de pesos. Las cifras de ingresos reflejan los últimos doce meses al 2T'17 y las cifras de balance se encuentran al 2T'17.

(1.1) Incluye la partida de propiedades de inversión e inversiones en asociadas.

(1.2) Incluye ingresos de los últimos doce meses de propiedades de inversión y de dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios.

(2) Cifras en millones de metros cuadrados.

(3) Cuartos en operación.

(4) Tipo de activos como % del GLA.

(5) Información Reuters al 11 de agosto de 2017.

Fuente: Reportes públicos trimestrales al 2T'17 y al 4T'16.



El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de

nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

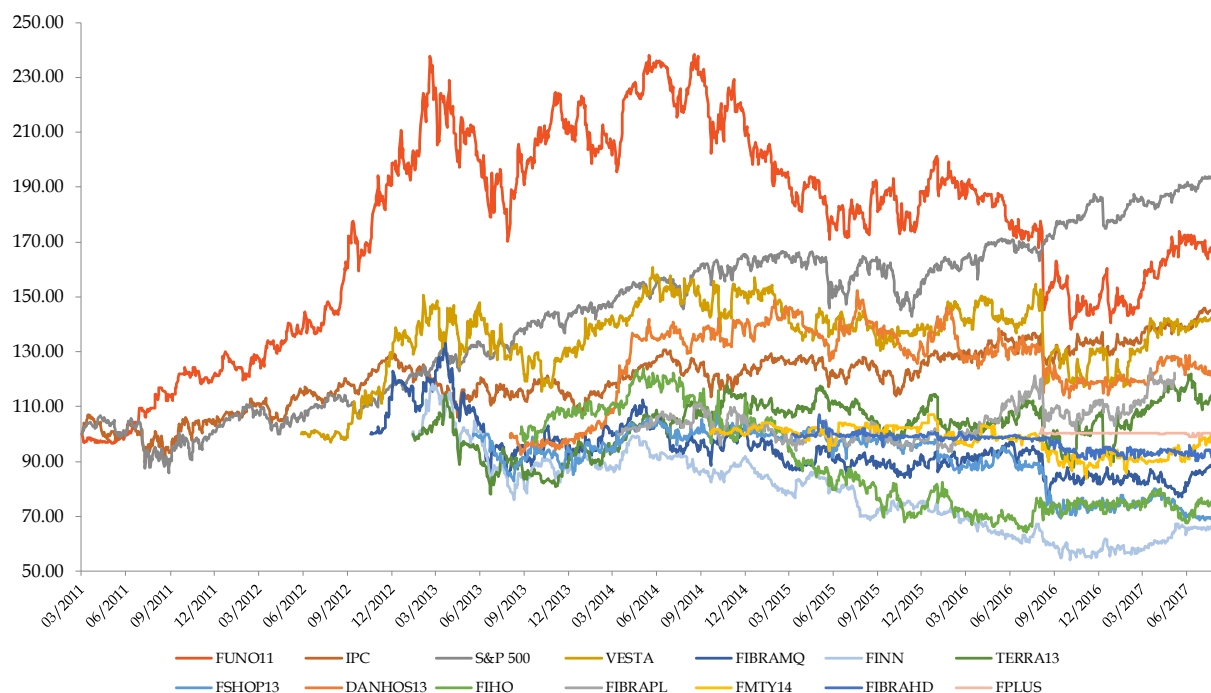
Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Con base en la información pública disponible, el precio de nuestros CBFIs en comparación con el Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores (México IPC), el índice Standard & Poor's 500 (S&P 500), así como el precio de otras FIBRAs se ha comportado desde nuestra Oferta Inicial o IPO como se muestra en la siguiente gráfica:

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Información al 17 de agosto de 2017, Bloomberg.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio de Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
17- marzo- 2011	19.50	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2011	23.80	25.00	19.40	22.1%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.9%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.2%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	4.0%	7,734,557
2015	37.99	46.09	34.31	-12.6%	5,803,956
2016	31.22	40.47	29.20	-17.8%	6,941,874

⁽¹⁾ El rendimiento es calculado con respecto al cierre del año anterior. Para el caso del 2011, el rendimiento se calcula con respecto al cierre del 17 de marzo del 2011.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	4.0%	3,935,914
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.2%	4,651,285
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.6%	10,211,732
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.3%	5,865,832
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.28	2.6%	7,189,662
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.0%	8,635,041
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.7%	5,165,448
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.3%	5,703,252
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.7%	5,740,368
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.9%	3,809,641
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.1%	4,886,343
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.4%	3,881,287
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.3%	5,956,043
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.0%	6,224,490
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.2%	8,610,539
Abril de 2016	39.32	40.47	37.54	-2.1%	4,707,948
Mayo de 2016	38.43	39.13	37.28	-2.3%	9,319,741
Junio de 2016	37.37	38.74	36.89	-2.8%	4,302,864
Julio de 2016	36.78	37.70	36.73	-1.6%	6,499,738
Agosto de 2016	35.35	37.75	35.35	-3.9%	6,716,335
Septiembre de 2016	34.43	35.79	34.35	-2.6%	6,961,114
Octubre de 2016	35.06	35.47	34.26	1.8%	5,148,686
Noviembre de 2016	31.23	35.71	29.20	-10.9%	8,935,150
Diciembre de 2016	31.22	32.76	30.73	-0.031%	9,889,748
Enero de 2017	29.31	31.68	27.76	-6.1%	5,865,764
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-0.9%	15,936,263
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.4%	10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.5%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.5%	6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.1%	5,118,231

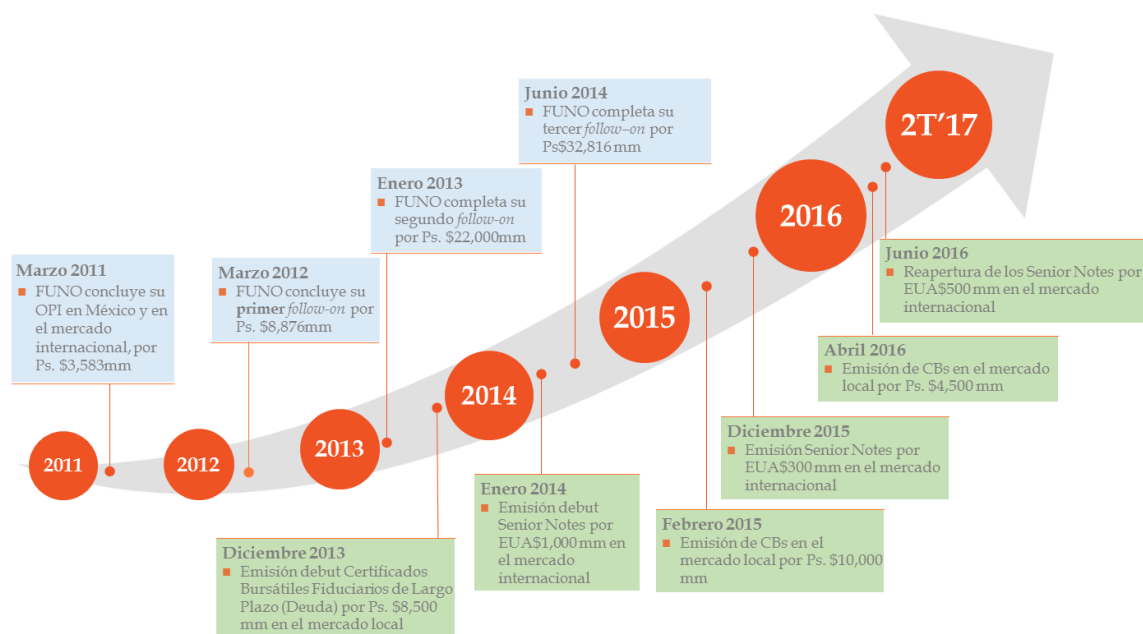
⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

Periodo	Precio de Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.8%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.0%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.0%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	34.0%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.5%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.2%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.2%	4,535,359
4T2013	42.30	42.70	34.20	16.7%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	-0.2%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.2%	10,829,334
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.3%	7,719,168
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.7%	6,764,141
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.1%	6,316,780
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.8%	7,230,802
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.4%	5,528,208
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.8%	4,177,195
1T2016	40.16	40.16	34.73	6.2%	6,982,055
2T2016	37.37	40.47	36.89	-2.8%	6,131,756
3T2016	34.43	37.75	34.35	-2.6%	6,725,440
4T2016	31.22	35.71	29.20	-0.03%	7,975,969
1T2017	32.08	32.14	27.76	2.8%	10,476,490
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.3%	6,337,775

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta la fecha:



(iii) Formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo del Administrador F1 Management

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., sociedad constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas de nuestro Administrador F1 Management están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario. Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

b) Descripción del negocio

(i) Actividad Principal

La actividad principal de nuestro Administrador F1 Management, es prestarnos los Servicios de Administración. A través de nuestro Administrador F1 Management conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

(ii) Recursos Humanos

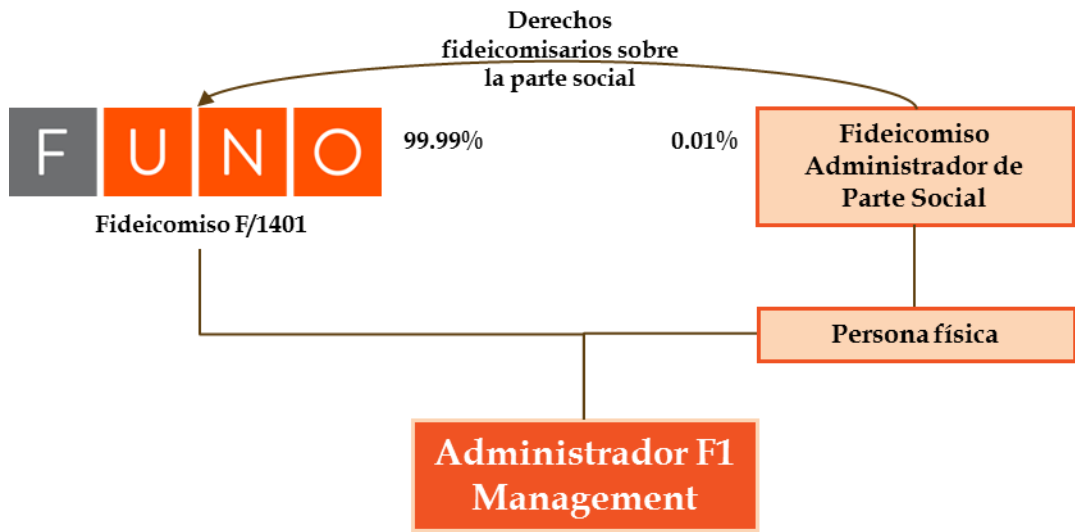
Al 30 de junio de 2017 nuestro Administrador F1 Management contaba con 645 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

(iii) Estructura corporativa

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales de nuestro Administrador F1 Management y la otra parte social

representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que nuestro Administrador F1 Management sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación se incluye un diagrama con la estructura corporativa de nuestro Administrador F1 Management:



(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador F1 Management y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestro Administrador F1 Management, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

c) Administradores y socios del Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad⁽¹⁾	Sexo⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	53	Masculino	Director General	6	35
Isidoro Attié Laniado	48	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas	6	25
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	55	Masculino	Director General Adjunto	5	30
Gerardo Vargas Ateca	59	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	3	3
Javier Elizalde Vélez	45	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	6	7
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	48	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	4	4
Ignacio Tortoriello	60	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	4	4
Alfonso Arceo Oregón	46	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	4	8
Alejandro Chico Pizarro	42	Masculino	Vicepresidente Jurídico	2	2

⁽¹⁾ Al 30 de junio de 2017.

⁽²⁾ El 100% de los directivos de nuestro Administrador son del sexo masculino. Fibra Uno no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.

Para una descripción de las biografías de los directivos de nuestro Administrador F1 Management, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza– ix) Directivos de Nuestro Administrador”, del presente documento.

Para una descripción de la contraprestación de nuestro Administrador F1 Management, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

Finalmente, para una descripción del Plan de Compensación, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza” del presente documento.

Nuestro Administrador F1 Management no cuenta con órganos intermedios de administración.

Para consultar información relativa al código de ética que debe seguir el Administrador F1 Management, favor de ver sección “5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación - iii) Control Interno – Código de Ética”, del presente documento.

Cambios relevantes a las actividades de administración en los últimos tres ejercicios.

Durante los últimos tres ejercicios sociales, no han existido cambios relevantes a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Patrimonio del Fideicomiso.

Audidores Externos.

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - h) Audidores Externos”, del presente Prospecto.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección “3. EL FIDEICOMISO - g) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”, del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso

INFORMACIÓN ANUAL:

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2016. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante (los “Estados Financieros Auditados”).

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2016	2015	2014
<i>Activo</i>			
Efectivo y efectivo restringido	5,554,120	5,995,918	500,848
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar	990,594	797,869	763,723
Otras cuentas por cobrar	519,700	-	-
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	80,293	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,141,696	4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
Activo circulante	11,673,221	13,715,805	24,047,188
Propiedades de inversión	172,739,278	151,822,122	113,303,350
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	1,121,095
Inversiones en asociadas	5,178,900	3,113,889	2,854,010
Instrumentos financieros derivados	515,055		
Otros activos, Neto	1,920,523	2,121,525	2,289,490
Activo no circulante	180,353,756	157,057,536	119,567,946
Total activo	192,026,977	170,773,341	143,615,134
<i>Pasivo</i>			
Préstamos	633,911	10,123,627	1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,232,397	1,913,159	1,928,023
Rentas cobradas por anticipado	165,362	100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	104,488	-
Pasivo circulante	4,124,936	12,241,284	3,776,970
Préstamos	64,172,642	44,209,408	34,128,711
Otras cuentas por pagar a largo plazo	125,530		

Depósitos de los arrendatarios	825,067	702,303	474,808
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	135,467	261,968	159,174
Pasivo no circulante	65,258,706	45,173,679	34,762,693
Total pasivo	69,383,642	57,414,963	38,539,663
<i>Patrimonio</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	95,383,575	97,742,580	93,500,173
Resultados acumulados	25,524,669	15,615,797	11,575,298
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	(103,006)		
Total de participación controladora	120,805,238	113,358,378	105,075,471
Participación no controladora ⁽¹⁾	1,838,097		
Total de patrimonio de los fideicomitentes	122,643,335	113,358,378	105,075,471
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	192,026,977	170,773,341	143,615,134
Valor del activo neto por CBFI⁽²⁾	37,7445	35,4513	36,5050

(1) A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino.

(2) El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total del activo menos el valor total del pasivo, posteriormente es dividido por el promedio de CBFI del periodo en circulación.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2016	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	11,756,607	9,574,616	6,989,751
Ingresos por mantenimiento	1,230,420	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	157,821	148,573	124,387
Comisión por administración	108,000	38,333	-
Total Ingresos	13,252,848	10,724,899	7,821,980
Honorarios de administración	-678,686	-612,928	-490,832
Gastos de operación	-824,967	-668,237	-530,623
Gastos de mantenimiento	-1,293,772	-1,065,230	-807,394
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-169,997	-587,792	-530,280
Predial	-323,074	-258,801	-155,104
Seguros	-143,918	-87,012	-84,179
	-3,629,398	-3,474,984	-2,793,396
Gastos por intereses	-3,826,836	-2,681,540	-2,019,111
Ingresos por intereses	263,833	412,083	430,494
Pérdida cambiaria, Neta	-4,752,607	-3,878,142	-2,222,097
Amortización de comisiones bancarias	-133,579	-81,867	-166,545

Instrumentos financieros derivados	-46,624		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	11,266,275	4,714,041	4,659,760
Utilidad neta consolidada	12,393,912	5,734,490	5,711,085
Utilidad neta por CBFI básica (pesos)	1.9927	1.9054	2.3264
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)	1.9696	1.6403	1.7517

INFORMACIÓN FINANCIERA REVISIÓN LIMITADA:

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2017 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados que se incorporan como anexo al presente Prospecto:

Estados Consolidados de Posición Financiera

(Cifras en miles de pesos)	Por el semestre terminado el 30 de junio	
	2017	2016
<i>Activo</i>		
Efectivo y efectivo restringido	1,870,940	6,411,670
Inversiones en valores	2,122,509	4,354,978
Rentas por cobrar	1,221,790	1,045,634
Otras cuentas por cobrar	833,632	-
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	147,957	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,808,089	3,015,988
Pagos anticipados	972,589	497,979
Activo circulante	8,977,506	15,326,249
Propiedades de inversión	183,897,093	163,528,249
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-
Inversiones en asociadas	4,195,509	3,014,319
Instrumentos financieros derivados	368	-
Otros activos, Neto	1,809,193	2,021,015
Activo no circulante	189,902,163	168,563,583
Total activo	198,879,669	183,889,832

Pasivo

Préstamos	1,631,569	1,945,128
Cuentas por pagar y gastos acumulados	5,311,518	4,168,987
Rentas cobradas por anticipado	159,889	122,144
Cuentas por pagar a partes relacionadas	122,287	154,199
Pasivo circulante	7,225,263	6,390,458
Préstamos	60,239,108	59,538,748
Otras cuentas por pagar a largo plazo	107,169	-
Instrumentos financieros derivados	702,515	-
Depósitos de los arrendatarios	837,125	749,645
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	166,164	237,176
Pasivo no circulante	62,052,081	60,718,921
Total pasivo	69,277,344	67,109,379

Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes	94,925,839	97,262,939
Resultados acumulados	32,242,098	18,701,073
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	-	-
Total de participación controladora	127,167,937	115,964,012
Participación no controladora ⁽¹⁾	2,434,388	816,441
Total de patrimonio de los fideicomitentes	129,602,325	116,780,453
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	198,879,669	183,889,832

(1) A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino.

Estados consolidados de resultados

(Cifras en miles de pesos)

Por el semestre terminado el 30 de junio

	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	6,275,127	5,658,034
Ingresos por mantenimiento	647,747	590,168
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	125,156	76,016

Comisión por administración	95,988	37,500
Total Ingresos	7,144,018	6,361,718
Honorarios de administración	-362,013	-335,567
Gastos de operación	-469,282	-388,737
Gastos de mantenimiento	-676,538	-641,461
Amortización plataforma administrativa	-97,492	-97,492
Bono ejecutivo	-89,693	-240,626
Predial	-168,418	-153,142
Seguros	-75,905	-63,221
	-1,939,341	-1,920,246
Gastos por intereses	-2,356,964	-1,693,102
Ingresos por intereses	262,220	64,467
Utilidad cambiaria, Neta	3,134,332	-1,616,750
Amortización de comisiones bancarias	-64,975	-60,005
Otros gastos	-6,304	-
Instrumentos financieros derivados	-49,939	-193,352
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	2,431,845	4,171,992
Utilidad neta consolidada	8,554,892	5,114,722

Resumen de nuestras obligaciones de hacer y no hacer derivadas de nuestros financiamientos

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha. Las obligaciones más relevantes son:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.

- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluta de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho

refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés)

Fibra Uno no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros ⁽¹⁾
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes ⁽¹⁾
IFRS 16	Arrendamientos ⁽²⁾

⁽¹⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

⁽²⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de las Normas Internacionales de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios, cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación, generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo

es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte, las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas actualmente disponibles en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La IFRS 15 emitida en mayo de 2014, establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15, remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La IFRS 16, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La administración de Fibra Uno se encuentra en proceso de evaluar, cuantificar y determinar los efectos que tendrán la aplicación de estas nuevas IFRS sobre los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados. Así mismo no es práctico

proporcionar un estimado razonable de dichos efectos hasta que se haya completado una revisión detallada.

b) Informe de créditos relevantes

Al 30 de junio de 2017 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$62,262.3 millones, de la cual Ps. \$4,965.5 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Al 30 de junio de 2017, el 45.8% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 54.2% estaba denominada en Dólares. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 30 de junio de 2017, el 59.2% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 40.8% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 30 de junio de 2017, nuestro nivel de apalancamiento era del 31.6%. En relación con nuestra deuda garantizada, nuestro apalancamiento garantizado al 30 de junio de 2017 fue de 2.5%.

Al 30 de junio de 2017, la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 315.1%. Adicionalmente, al 30 de junio de 2017, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.25x y nuestra cobertura sobre intereses de 2.35x.

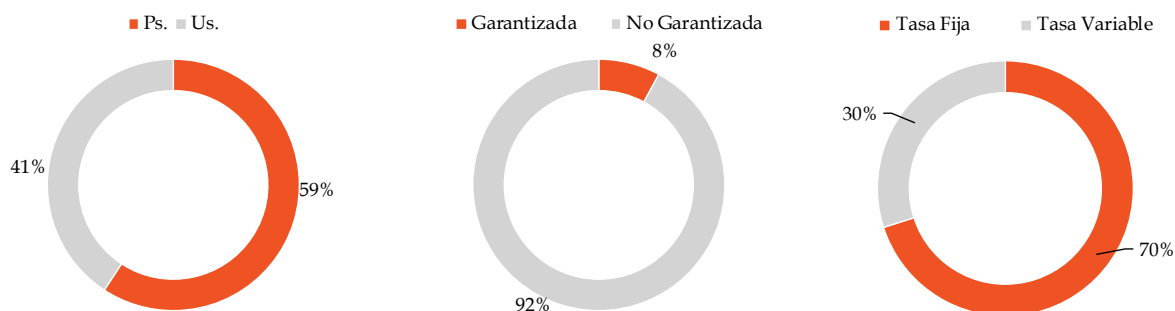
La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (emitidos con anterioridad al presente Programa) así como en los Senior Notes:

FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾ : 31.6%	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada: 2.5%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda ⁽²⁾ : 2.25x	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados: 315.1% ⁽³⁾	Mayor o igual a 150%	Cumple

(1) Deuda total/ Activo total (excluyendo cuentas por cobrar e intangibles)

(2) EBITDA de los últimos 12 meses al 2T17/servicio de la deuda de los últimos 12 meses al 2T17

(3) Valor de los activos no gravados a deuda quirografaria.



(1) Incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados.

A continuación se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAS de CNBV:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾ :	31.3%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Índice de cobertura servicio de la deuda ⁽²⁾ :	2.37x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

El desglose del cálculo del índice de cobertura del servicio de la deuda se presenta a continuación:

Activos líquidos ⁽²⁾⁽³⁾	Ps. \$5,792.5 mm
Utilidad de operación después de Distribuciones	Ps. \$7,979.5 mm
Líneas de crédito	Ps. \$14,891.4 mm
Subtotal	Ps. \$28,663.5 mm
Servicio de deuda	Ps. \$8,500.9 mm
Capex ⁽⁴⁾	Ps. \$3,591.7 mm
Subtotal	Ps. \$12,092.6 mm

(1) Deuda Total/ Activo Total

(2) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + CAPEX de Mantenimiento y CAPEX de Desarrollo estimados para los próximos 18 meses.

(3) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias.

(4) Incluye CAPEX de Mantenimiento y CAPEX de Desarrollo.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los Miembros Independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores de CBFIs.

No obstante, lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a

través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente:

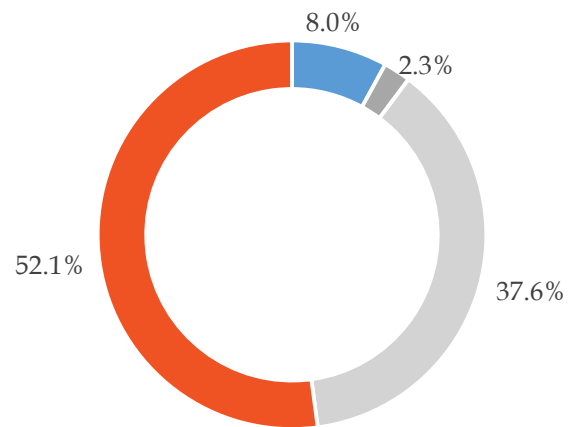
	<u>Al 30 de junio de 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>
Deuda total⁽¹⁾				
GEREM (Morado) ⁽²⁾	-	-	6,579,785	6,864,067
GEREM (G-30) ⁽³⁾	-	-	1,366,756	1,677,482
Banamex (G-30) ⁽³⁾	-	-	217,323	358,146
Metlife (G-30)	-	-	-	393,368
Bancomext (Vermont)	1,277,998	1,515,281	1,335,043	1,190,587
GEREM (Vermont) ⁽³⁾	-	-	919,859	812,595
Metlife (Hotel Centro Histórico)	-	-	-	454,922
HSBC (Samara) MXN	2,897,143	2,965,714	948,868	995,278
HSBC (Samara) EUA ⁽³⁾	-	-	265,316	236,390
Inbursa PQ ⁽²⁾	-	-	2,000,000	-
Crédito Actinver	410,000	410,000	-	-
Crédito Santander	1,000,000	-	-	-
Metlife (Frimax)	790,364	-	-	-
CBs (FUNO 13)	6,850,059	6,850,059	6,850,058	4,350,058
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	2,000,000	2,000,000
CBs (FUNO 13 U)	2,448,377	2,368,119	2,290,766	2,243,613
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000	-
CBs (FUNO 16)	883,750	883,750	-	-
CBs (FUNO 16U)	2,633,448	2,547,123	-	-
Senior Notes	<u>32,450,220</u>	<u>37,195,200</u>	<u>22,541,741</u>	<u>14,734,800</u>
Total	<u>62,262,258</u>	<u>65,356,147</u>	<u>54,815,515</u>	<u>36,311,306</u>
Costos de la transacción	-550,619	-581,572	-482,480	-390,671
Porción de deuda de corto plazo	-1,631,569	-633,911	-10,123,627	-1,791,924
Valor razonable de la deuda	159,038	31,978	-	-
Deuda neta de largo plazo	60,239,108	64,172,642	44,209,408	34,128,711

(1) Al 30 de junio de 2017 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver y el Crédito Santander que son quirografarios) estaban garantizados con 17 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$16.3 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

(2) Esta línea de crédito se pagó en su totalidad en el segundo trimestre de 2016.

(3) Esta línea de crédito se pagó en su totalidad en el tercer trimestre de 2016.

Fuentes de financiamiento diversificadas



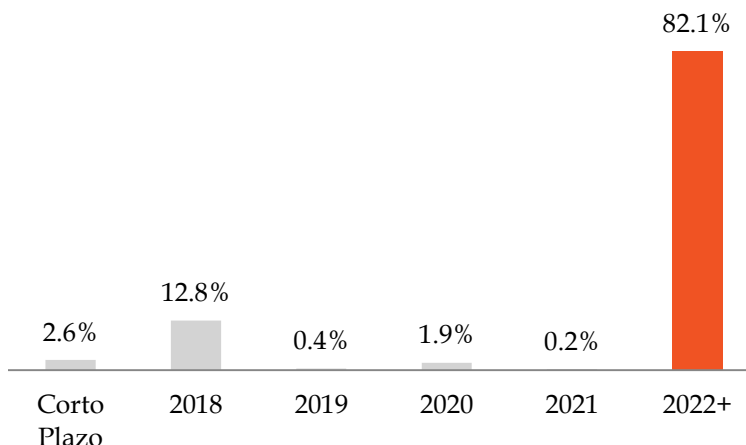
■ Banca Garantizada ■ Banca Quirografaria ■ CBs ■ Senior Notes

Deuda Quirografaria ⁽¹⁾ = 92.0%.

⁽¹⁾ Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2017



En los últimos años, hemos enfocado nuestros esfuerzos en nuestra administración de riesgos para mejorar nuestra estructura de capital y nuestro perfil de deuda. El incremento en el NOI nos permite absorber un mayor costo de financiamiento sin impactar substancialmente nuestro flujo de operaciones o *Funds from Operations* (FFO por sus siglas en inglés):

	Intereses pagados (Ps. en miles)	Deuda Total (Ps. en miles)	Deuda tasa fija (% de la deuda total)	Deuda tasa variable (% de la deuda total)	Deuda en Dólares (% de la deuda total)	Deuda en Ps. (% de la deuda total)	DSCR	NOI por CBFI ⁽¹⁾	Interés por CBFI ⁽¹⁾	FFO por CBFI ⁽¹⁾
2014										
Primer trimestre.....	510,788	37,886,549	68%	32%	45%	55%	0.96x	0.75	0.28	0.42
Segundo trimestre.....	563,197	36,206,404	71%	29%	42%	58%	1.08x	0.85	0.28	0.46
Tercer trimestre.....	488,230	34,554,585	76%	24%	38%	62%	1.24x	0.58	0.17	0.36
Cuarto trimestre.....	456,896	35,920,634	76%	24%	37%	63%	2.53x	0.59	0.16	0.44
2015										
Primer trimestre.....	595,358	46,517,178	76%	24%	50%	50%	1.32x	0.61	0.20	0.43
Segundo trimestre.....	671,331	46,543,616	76%	24%	49%	51%	1.34x	0.68	0.22	0.45
Tercer trimestre.....	685,108	47,319,855	79%	21%	49%	51%	1.29x	0.76	0.23	0.50
Cuarto trimestre.....	729,743	54,333,035	78%	22%	45%	55%	2.18x	0.80	0.23	0.53
2016										
Primer trimestre.....	812,843	54,455,550	78%	22%	46%	54%	2.17x	0.80	0.25	0.50
Segundo trimestre.....	880,259	61,483,876	78%	22%	50%	50%	2.20x	0.80	0.27	0.48
Tercer trimestre.....	1,050,463	62,520,708	69%	24%	51%	49%	2.41x	0.84	0.33	0.49
Cuarto trimestre.....	1,083,271	64,806,553	77%	23%	50%	50%	2.42x	0.88	0.33	0.52
2017										
Primer trimestre.....	1,121,902	61,133,289	71%	29%	57%	43%	2.19x	0.89	0.35	0.52
Segundo trimestre.....	1,235,062	61,870,677	70%	30%	59%	41%	2.25x	0.88	0.38	0.49

⁽¹⁾ Calculado utilizando el número promedio de CBFI en circulación en el periodo.

Líneas de Crédito y otras Obligaciones

Crédito Actinver

El 29 de noviembre de 2013, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como acreedor (el "Crédito Actinver"). El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$300 millones por un período de 12 meses del cual dispusimos la totalidad al momento de su celebración. Dicha línea se ha ido renovando en el tiempo y ha incrementado su monto.

La línea de crédito actual contempla una tasa anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base. Al 30 de junio de 2017, el Crédito Actinver tiene (i) un saldo insoluto de Ps. \$410 millones y deberá pagarse a más tardar el 12 de junio de 2018 y (ii) una tasa anual de interés de 9.17%.

Crédito Santander

El 15 de diciembre de 2016, celebramos un contrato de crédito con Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México como acreedor (el "Crédito Santander"). El Crédito Santander nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$1,500 millones por un período de 18 meses. Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto era de Ps. \$1,000 millones y contempla una tasa anual de TIIE a 28 días más 125 puntos base y deberá pagarse a más tardar el 20 de diciembre de 2017. Posterior al 30 de junio de 2017, se dispusieron Ps. \$500 millones adicionales a una tasa anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base y deberán pagarse a más tardar el 23 de enero de 2018. Al 30 de junio de 2017, la tasa anual de interés era de 8.62%.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Vermont

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Bancomext. Al 30 de junio de 2017, (i) el monto adeudado con Bancomext era de EUA\$70.9 millones, con una tasa fija de interés de 4.89% y (ii) la tasa anual de interés era de 4.89%. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá repagarse a más tardar el 3 de noviembre de 2020. No existen montos adeudados bajo el crédito de GEREM.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC. Al 30 de junio de 2017, únicamente existe un préstamo por Ps. \$2,897.1 millones, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023. Al 30 de junio de 2017, la tasa anual de interés era de 9.37%.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A. Al 30 de junio de 2017, el monto adeudado tenía un saldo por pagar de Ps. \$533.6 millones y Ps. \$256.8 millones por un total de Ps. \$790.4 millones, con una tasa fija de interés de 7.92%. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 1 de diciembre de 2023.

Crédito Sindicado

Con fecha 29 de julio de 2015, adquirimos una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$360 millones, con una tasa de interés pactada de TIEE para el monto en pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base.

El 16 de octubre de 2015, se celebró un convenio modificatorio a dicha línea, para incluir a Deutsche Bank AG New York Branch como banco acreedor con un monto adicional de EUA \$50 millones. Con la inclusión de este nuevo acreedor, el monto de la línea de crédito es por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$410 millones.

A la fecha del presente Prospecto, no se ha dispuesto algún monto de este crédito, por lo que no existe ningún adeudo.

Certificados de Deuda

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$4.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIEE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13) (con una tasa anual de interés de 8.17% al 30 de junio de 2017); (ii) Ps. \$2.0 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$1 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U).

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10.0 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$2.5 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6.85 mil millones; y (ii) Ps. \$7.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (FUNO 15).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$1.12 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13-2, que ahora tiene un saldo total de

Ps. \$3.12 mil millones; (ii) Ps. \$883.75 millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 (FUNO 16) (con una tasa anual de interés de 8.02% al 30 de junio de 2017); y (iii) 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. \$2.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIs), con vencimiento el 1 de abril de 2027 (FUNO 16U).

Hasta ahora han sido emitidos certificados de deuda con fecha 16 de diciembre de 2013, el 2 de febrero de 2015 y el 14 de abril de 2016. Al 30 de junio de 2017, el monto agregado total de dichos certificados de deuda era de Ps. \$23.4 mil millones.

Senior Notes

El 30 de enero de 2014, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA \$1.0 mil millones. Dicha emisión se llevó a cabo en dos tranches: EUA\$600.0 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizables el 15 de diciembre de 2024; y EUA \$400.0 de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044.

El 3 de diciembre de 2015, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto de EUA\$300 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026.

El 8 de junio de 2016, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$500 millones. Dicha emisión se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA\$200 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$500 millones; y (ii) la reapertura por EUA\$300 millones de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$700 millones.

Hasta ahora se han efectuado 3 emisiones de Senior Notes con fechas 30 de enero de 2014, el 3 de diciembre de 2015 y el 8 de junio de 2016. Al 30 de junio de 2017, el monto agregado total de dichos Senior Notes era de EUA\$1.8 mil millones que equivalen en Pesos a dicha fecha a Ps. \$32.4 mil millones.

Los documentos (*indentures*) que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los indentures que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Obligaciones Contractuales

Pasivos Financieros

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal, ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

Al 30 de junio de 2017

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	5,718,243	23,373,445	78,076,480	107,168,168

Al 31 de diciembre de 2016

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	4,723,782	24,537,085	86,890,158	116,151,025

Al 31 de diciembre de 2015

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	13,039,925	22,132,729	50,215,965	85,388,619

Al 31 de diciembre de 2014

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los Ps. \$44.9 mil millones, Ps. \$50.8 mil millones, Ps. \$30.5 mil millones y Ps. \$21.0 mil millones, respectivamente y ya están considerados en los importes señalados en la tabla anterior.

Arrendamientos

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en la Ciudad de México utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 1.6% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo.

Administración del riesgo de mercado.

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. La Emisora obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas; usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en Dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional, el Peso. No obstante lo anterior, la Emisora tiene una cobertura natural de los financiamientos en Dólares derivado de los Contratos de Arrendamiento también estipulados en Dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

La Emisora suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en Dólares.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No ha habido cambios en la exposición de la Emisora a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

La Emisora mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio ("TIIE") a 28 días y a tasa London Interbank Offered Rate ("LIBOR"). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del mercado cuando la deuda es contratada. La Emisora preparó un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables para 2016, según se indica a continuación:

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado más abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés al 31 de diciembre de 2016. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 200 puntos base es utilizado para informar el riesgo

internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de la Emisora por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un decremento (incremento), para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente, Ps. \$(129.3) millones y Ps. \$129.3 millones, respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año y en el ORI de la Emisora por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente Ps. \$283 millones y Ps. \$(332) millones y en la cuenta de ORI de Ps. \$105 millones y Ps. \$ (124) millones para los contratos de *swaps* de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

La Emisora realiza transacciones denominadas en Dólares, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del Peso y el Dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2016	2015	2014
Dólares en miles:			
Activos monetarios	548,777	341,769	66,473
Pasivos monetarios	<u>(1,944,434)</u>	<u>(1,760,346)</u>	<u>(1,712,729)</u>
Posición (corta)	<u>(1,395,657)</u>	<u>(1,418,577)</u>	<u>(1,646,256)</u>
Equivalente en miles de Pesos	<u>\$(28,839,856)</u>	<u>\$(24,597,841)</u>	<u>\$(24,257,253)</u>

b. Los tipos de cambio, en Pesos vigentes al 31 de diciembre de 2016, 2015, 2014 y al 5 de abril de 2017 son como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	5 de abril de 2017
Dólares estadounidenses	<u>\$20.6640</u>	<u>\$17.3398</u>	<u>\$14.7348</u>	<u>\$18.8334</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en Dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra Uno obtuvo diversos préstamos en Dólares con diferentes instituciones bancarias.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de Ps. \$2 por Dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de la Emisora por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016 tendrá un (decremento) incremento, para sus

pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente Ps. \$(3,746) y Ps. \$3,746 millones, respectivamente. Este importe se vería compensado por un incremento (decremento) de los contratos de *swap* de moneda extranjera que han sido designados como coberturas por Ps. \$592 y Ps. (\$592) millones, respectivamente.

Contratos swap de moneda extranjera

Es política de la Emisora suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

Durante el 2016, la Emisora designó ciertos contratos *swap* de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el Dólar. Se contrataron 6 *swaps* de moneda extranjera, cuatro de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y las dos *swaps* de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.

La siguiente tabla detalla los contratos swap de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor Razonable c/R.C.	Tipo de cobertura
1	Santander	\$50,000	\$958,000	30-enero- 2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	89,111	VR
2	Santander	\$50,000	\$958,000	30-enero- 2026	0.00%	TIIE 28 - 2.60%	17,267	FE
3	Bancomer	\$60,000	\$944,750	30-enero- 2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	151,548	VR
4	Bancomer	\$50,000	\$944,750	30-enero- 2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	114,703	VR
5	Bancomer	\$40,000	\$739,000	30-enero- 2026	5.25%	TIIE 28 +3.59%	99,999	VR
6	Bancomer	<u>\$50,000</u>	<u>\$944,750</u>	30-enero- 2026	0.00%	TIIE 28 - 2.77%	<u>37,849</u>	FE
		<u>\$300,000</u>	<u>\$5,489,250</u>				<u>\$510,477</u>	

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en Dólares fue ajustado por Ps. \$30,449, que fueron reconocidos en los resultados junta con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Así mismo, la Emisora realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de negociación para un monto de referencia por Ps. \$1,889.5 millones. La Emisora pagaría a la contraparte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contraparte pagaría a la Emisora si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de Ps. \$4,578 millones afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento.

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 30 de junio de 2017, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 93.7%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. Al 30 de junio de 2017, estábamos en proceso de desarrollar 7 proyectos que comprenden nuestra Cartera en Desarrollo y un proyecto que comprende nuestra Cartera en Desarrollo JV. El desarrollo de la mayoría de dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 15 meses, y se espera que la Cartera en Desarrollo contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 452,858 m² y la Cartera en Desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 326,089 m².

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento que se prevé vencerán durante el tercer y cuarto trimestre de 2017, representan el 6.8% del total de nuestro GLA ocupado y 7.6% de nuestra RFA.

Condiciones de Mercado. Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la Propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros. Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante el segundo trimestre de 2017, se registró un ajuste al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios por Ps. \$1,287.6 millones. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra

experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

Nuestros Administradores usan su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, nuestros Administradores, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

(i) Resultados de operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados e información financiera trimestral no auditada.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación, se presentan las adquisiciones realizadas durante el primer y segundo trimestres del 2017, y los periodos 2016, 2015 y 2014:

Cartera	Fecha de Adquisición	Tipo de Adquisición
2017		
Cartera Frimax (Escatto y Doña Rosa)	28 de junio	Propiedades de Inversión
Cartera Individuales (Saqqara)	5 de abril	Propiedades de Inversión
Cartera Turbo (Fashion Mall Tuxtla)	3 de abril	Propiedades de Inversión
2016		
Cartera Turbo (Tower Vallarta)	2 de septiembre	Propiedades de Inversión
Cartera Individuales Industriales (El Salto Jalisco)	16 de agosto	Propiedades de Inversión
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	21 de julio	En desarrollo
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	16 de junio	En desarrollo
Cartera Turbo (Espacio Toluca)	15 de abril	En desarrollo
Cartera Individuales (Puerta de Hierro)	26 de febrero	Propiedades de Inversión
2015		
Cartera Alaska	14 de diciembre	Propiedades de Inversión
Cartera Indiana (Lamar)	19 de noviembre	Propiedades de Inversión
Cartera Artificios 40	4 de noviembre	Propiedades de Inversión
Cartera R15 (CuautiPark II)	30 de septiembre	Propiedades de Inversión
Cartera Oregon	11 de junio	Propiedades de Inversión
Cartera Indiana (ICEL)	2 de junio	Propiedades de Inversión
Cartera Kansas	30 de abril	Propiedades de Inversión
Cartera Buffalo	17 de abril	En desarrollo JV
Cartera Utah	4 de marzo	Propiedades de Inversión
Cartera Florida	27 de febrero	Propiedades de Inversión
2014⁽¹⁾		
Cartera Samara	16 de diciembre	Propiedades de Inversión

Cartera P4 (Insurgentes 476 y 1571	24 de septiembre	Propiedades de Inversión
Cartera La Viga	23 de julio	Propiedades de Inversión
R-15 (Galerías Guadalajara y Península Vallarta)	15 de julio	Propiedades de Inversión
Cartera Hotel Centro Histórico	7 de julio	Propiedades de Inversión
Cartera Corporativo San Mateo	25 de junio	Propiedades de Inversión
Cartera California	5 de mayo	Propiedades de Inversión
Cartera Maine.....	19 de febrero	Propiedades de Inversión
Cartera Colorado.....	30 de enero	En desarrollo JV

⁽¹⁾ No incluye la adquisición de Christel House y del Terreno Cancún.

Comparativo por el periodo semestral que comprende del 30 de junio de 2017 al 30 de junio de 2016.

Estados consolidados condensados intermedios de resultados no auditados

(Cifras en miles de pesos)

	Por el semestre terminado el 30 de junio	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	6,275,127	5,658,034
Ingresos por mantenimiento	647,747	590,168
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	125,156	76,016
Comisión por administración	95,988	37,500
Total Ingresos	7,144,018	6,361,718
Honorarios de administración	-362,013	-335,567
Gastos de operación	-469,282	-388,737
Gastos de mantenimiento	-676,538	-641,461
Amortización plataforma administrativa	-97,492	-97,492
Bono ejecutivo	-89,693	-240,626
Predial	-168,418	-153,142
Seguros	-75,905	-63,221
	-1,939,341	-1,920,246
Gastos por intereses	-2,356,964	-1,693,102
Ingresos por intereses	262,220	64,467
Utilidad cambiaria, Neta	3,134,332	-1,616,750
Amortización de comisiones bancarias	-64,975	-60,005
Otros gastos	-6,304	-
Instrumentos financieros derivados	-49,939	-193,352
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	2,431,845	4,171,992
Utilidad neta consolidada	8,554,892	5,114,722

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$617.1 millones o el 10.9%, para llegar a Ps. \$6,275.1 millones para el periodo terminado al 30 de junio de 2017, de Ps. \$5,658.0 millones para el mismo período de 2016. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de las carteras clasificadas en Propiedades de Inversión y terminación de obra en desarrollo; (ii) ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 25.9% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$57.6 millones o el 9.8%, para llegar a Ps. \$647.7 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$590.2 millones para el mismo período de 2016. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras clasificadas en Propiedades de Inversión y terminación de obra en desarrollo.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor y 50% en Torre Diana, se incrementaron en Ps. \$49.1 millones o el 64.6%, para llegar a Ps. \$125.2 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$76.0 millones para el mismo período de 2016. Este incremento fue debido principalmente al aumento en la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al inicio de operación de Torre Diana y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dichas utilidades.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración aumentaron Ps. \$58.5 millones o 156%, a Ps. \$96.0 millones durante el primer semestre de 2017, contra Ps. \$37.5 millones registrados durante el primer semestre de 2016. El incremento fue debido principalmente a las comisiones generadas de Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$26.4 millones o el 7.9% para llegar a Ps. \$362.0 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$335.6 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$80.5 millones o el 20.7% para llegar a Ps. \$469.3 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$388.7 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$35.1 millones o el 5.5% para llegar a Ps. \$676.5 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$641.5 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este

concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Amortización de la plataforma administrativa: La plataforma administrativa adquirida como parte de la adquisición de la Cartera Apolo en diciembre de 2013 será amortizada a lo largo de 20 años. El valor de adquisición de la plataforma fue de Ps. \$2,500.00 millones.

Plan de compensación: Al 30 de junio de 2017 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$89.7 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$15.3 millones o 10.0% para llegar a Ps. \$168.4 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$153.1 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$12.7 millones o el 20.1% para llegar a Ps. \$75.9 millones para el periodo terminado al 30 de junio de 2017, de Ps. \$63.2 millones para el mismo período de 2016. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y a la depreciación del Peso en relación al Dólar ya que las primas de seguros están en Dólares.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$663.9 millones o el 39.2% para llegar a Ps. \$2,357.0 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$1,693.1 millones para el mismo período de 2016. El incremento se debió principalmente (i) el incremento de las tasas de interés; (ii) la depreciación del tipo de cambio, (iii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. \$4.5 mil millones, (iv) las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por EUA. \$500 millones, (v) refinanciamiento del crédito de Samara con HSBC de Ps. \$929.5 millones a Ps. \$2,897.0 millones, (vi) los créditos con Metlife asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax de Ps. \$790.4 millones, (vii) la renovación del crédito Actinver por Ps. \$410 millones, (viii) la contratación de un nuevo crédito con Santander por Ps. \$1,000 millones (ix) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por EUA. \$450 millones.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses se incrementó en Ps. \$197.8 millones o el 306.8% para llegar a Ps. \$262.2 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017, de Ps. \$64.5 millones para el mismo período de 2016 debido principalmente al aumento del saldo en inversiones de valores.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 30 de junio de 2017, se registró un total de Ps. \$65.0 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 8.1% de un total de Ps. \$60.0 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 30 de

junio de 2016, principalmente debido a las comisiones relacionadas con: (i) la emisión de valores de deuda en el mercado mexicano por Ps. \$4,500.0 millones, y (ii) la re-apertura de las dos series de Senior Notes de 2014 y 2015 así como la emisión adicional de Senior Notes por EUA. \$500.0 millones de ambas series.

Utilidad cambiaria

La utilidad cambiaria neta representó una ganancia de Ps. \$3,134.3 millones para el periodo terminado al 30 de junio de 2017, de una pérdida de Ps. \$1,616.8 millones por el periodo de equivalente de 2016. La utilidad se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio del Peso frente al Dólar.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$2,431.8 millones para el periodo terminado el 30 de junio de 2017. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varias carteras, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta se incrementó Ps. \$3,440.2 millones o 67.3% para llegar a Ps. \$8,554.9 millones por el trimestre que terminó el 30 de junio de 2017, de Ps. \$5,114.7 millones por el periodo equivalente de 2016 como resultado de anterior.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2016	2015
Ingresos por arrendamiento	11,756,607	9,574,616
Ingresos por mantenimiento	1,230,420	963,377
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	157,821	148,573
Comisión por administración	108,000	38,333
Total Ingresos	13,252,848	10,724,899
Honorarios de administración	-678,686	-612,928
Gastos de operación	-824,967	-668,237
Gastos de mantenimiento	-1,293,772	-1,065,230
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-169,997	-587,792
Predial	-323,074	-258,801
Seguros	-143,918	-87,012
	-3,629,398	-3,474,984

Gastos por intereses	-3,826,836	-2,681,540
Ingresos por intereses	263,833	412,083
Pérdida cambiaria, Neta	4,752,607	-3,878,142
Amortización de comisiones bancarias	-133,579	-81,867
Instrumentos financieros derivados	-46,624	
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	11,266,275	4,714,041
Utilidad neta consolidada	12,393,912	5,734,490

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,182.0 millones o el 22.8%, para llegar a Ps. \$11,756.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$9,574.6 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; (ii) ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 32.6% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$267.0 millones o el 27.7%, para llegar a Ps. \$1,230.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$963.4 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo;

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, se incrementaron en Ps. \$9.2 millones o el 6.2%, para llegar a Ps. \$157.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$148.6 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dicha utilidad.

Comisión por administración: Durante el 2016, recibimos Ps. \$108.0 millones de ingresos por comisión por administración de acuerdo con las condiciones del contrato de administración entre F1 Management y el fideicomiso F/2353 relacionado con la coinversión en Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$65.8 millones o el 10.7% para llegar a Ps. \$678.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$612.9 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$156.7 millones o el 23.5% para llegar a Ps. \$824.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$668.2 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente a (i) los gastos por el mayor número de propiedades, derivado de las nuevas adquisiciones y de la incorporación a la operación de las propiedades que estaban en desarrollo; (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$228.5 millones o el 21.5% para llegar a Ps. \$1,293.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$1,065.2 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$64.3 millones o el 24.8% para llegar a Ps. \$323.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$258.8 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$56.9 millones o el 65.4% para llegar a Ps. \$143.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$87.0 millones para el mismo período de 2015. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y a la depreciación del Peso en relación al Dólar ya que las primas de seguros están en Dólares.

Plan de compensación: Al 31 de diciembre de 2016 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$170.0 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2016, se registró un total de Ps. \$133.6 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 51.7% de un total de Ps. \$81.9 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2015,

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$1,145.3 millones o el 42.7% para llegar a Ps. \$3,826.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$2,681.5 millones para el mismo período de 2015. El incremento se debió principalmente (i) el incremento de las tasas de interés alrededor de 200bp durante el año; (ii) depreciación del tipo de cambio, de Ps. \$17.3398 a Ps. \$20.6640 por Dólar americano. (iii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. \$4,484.1 millones, (iv) las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026

y 2044 por EUA \$500 millones, (v) refinanciamiento del crédito de Samara de Ps. \$929.5 millones a Ps. \$2,897.0 millones, (vi) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por EUA. \$300 millones.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$148.3 millones o el 36.0% para llegar a Ps. \$148.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$412.1 millones para el mismo período de 2015.

Pérdida cambiaria: La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$4,752.6 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016, de una pérdida de únicamente Ps. \$3,878.1 millones por el período de equivalente de 2015. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares. Entre el 4 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar incrementó de Ps. \$17.2487 por Dólar a Ps. \$20.664 por Dólar, un incremento de 19.8%, en comparación con un incremento de 17.6% para el mismo período de 2015 (de Ps. \$14.7414 por Dólar al 2 de enero de 2015 a Ps. \$17.3398 por Dólar al 31 de diciembre de 2015).

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$11,266.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta ganancia se debe principalmente a la (i) adquisición de varios portafolios, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta se incrementó Ps. \$6,659.4 millones o 116.1% para llegar a Ps. \$12,393.9 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$5,734.5 millones por el período equivalente de 2015.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	9,574,616	6,989,751
Ingresos por mantenimiento	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	148,573	124,387
Comisión por administración	38,333	-
Total Ingresos	10,724,899	7,821,980
Honorarios de administración	-612,928	-490,832
Gastos de operación	-668,237	-530,623

Gastos de mantenimiento	-1,065,230	-807,394
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-587,792	-530,280
Predial	-258,801	-155,104
Seguros	-87,012	-84,179
	-3,474,984	-2,793,396
Gastos por intereses	-2,681,540	-2,019,111
Ingresos por intereses	412,083	430,494
Otros gastos, Netos	-	-
Pérdida cambiaria, Neta	-3,878,142	-2,222,097
Amortización de comisiones bancarias	-81,867	-166,545
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	4,714,041	4,659,760
Utilidad neta consolidada	5,734,490	5,711,085

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,584.9 millones o el 37.0%, para llegar a Ps. \$9,574.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$6,989.8 millones para el mismo período de 2014. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de la adquisición de diversas carteras y ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 32.1% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$255.5 millones o el 36.1%, para llegar a Ps. \$963.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$707.8 millones para el mismo período de 2014. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por mantenimiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, se incrementaron en Ps. \$24.2 millones o el 19.5%, para llegar a Ps. \$148.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$124.4 millones para el mismo período de 2014. Este incremento fue debido principalmente a la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dicha utilidad.

Comisión por administración: Durante el 2015, recibimos Ps. \$38.3 millones de ingresos por comisión por administración de acuerdo con las condiciones del contrato de administración entre F1 Management y el fideicomiso F/2353 relacionado con la coinversión en Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$122.1 millones o el 24.9% para llegar a Ps. \$612.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$490.8 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$137.6 millones o el 25.9% para llegar a Ps. \$668.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$530.6 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$257.8 millones o el 31.9% para llegar a Ps. \$1,065.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$807.4 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$103.7 millones o el 66.9% para llegar a Ps. \$258.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$155.1 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$2.8 millones o el 3.4% para llegar a Ps. \$87.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$84.2 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Plan de compensación: Al 31 de diciembre de 2015 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$587.8 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2015, se registró un total de Ps. \$81.9 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un decremento de 50.8% de un total de Ps. \$166.5 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2014, debido principalmente a que en 2014, se registraron de manera acelerada las comisiones que originalmente se amortizarían durante la vida de los créditos prepagados.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$662.4 millones o el 32.8% para llegar a Ps. \$2,681.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$2,019.1 millones para el mismo período de 2014. El incremento se debió principalmente (i) al incremento en los intereses de la deuda asumida por la adquisición de diversas carteras; (ii) a la emisión por Ps. \$10,000 millones de los CBFIs en febrero 2015 y a la emisión por EUA \$300 millones de los Senior Notes en diciembre de 2015.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$18.4 millones o el 4.3% para llegar a Ps. \$412.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$430.5 millones para el mismo período de 2014. El decremento fue debido principalmente a la rapidez con la que invertimos los recursos obtenidos de la emisión por Ps. \$10,000 millones de los CBFIs en febrero 2015.

Pérdida cambiaria: La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$3,878.1 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2015, de una pérdida de únicamente Ps. \$2,222.1 millones por el período de equivalente de 2014. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares. Entre el 2 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar incrementó de Ps. \$14,7414 por Dólar a Ps. \$17.3398 por Dólar, un incremento de 17.6%, en comparación con un incremento de 12.6% para el mismo período de 2014 (de Ps. \$13.0843 por Dólar al 2 de enero de 2014 a Ps. \$14.7348 por Dólar al 31 de diciembre de 2014).

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$4,714.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta se incrementó Ps. \$23.4 millones o 0.4% para llegar a Ps. \$5,734.5 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$5,711.1 millones por el período equivalente de 2014.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

- Honorarios pagaderos bajo los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

En relación con alguna fuente de recursos importantes que aún no hayamos utilizado, contamos con una línea de crédito revolviente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías la cual no ha sido ejercida. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$360 millones, con una tasa de interés pactada de TIIIE para el monto en pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base. Para mayor información ver “5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO, b) Informe de créditos relevantes, sección Líneas de Crédito y otras Obligaciones”, del presente Prospecto. Finalmente, no contamos con ninguna restricción acordada con alguna de nuestras subsidiarias para la transferencia de recursos al Fideicomiso.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestra tesorería se mantiene en dos monedas, Pesos y Dólares. La cobranza de los inmuebles se realiza en varias cuentas a nombre del Fideicomiso y los fondos se barren diariamente a una cuenta concentradora. Una vez concentrados, se invierten los recursos en papel gubernamental, aproximadamente a las 14:00 hrs. La cobranza posterior a dicho horario, se mantiene en las cuentas de cheques del Fideicomiso hasta el Día Hábil siguiente. Por su parte, los Dólares se mantienen en cuentas de cheques del Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

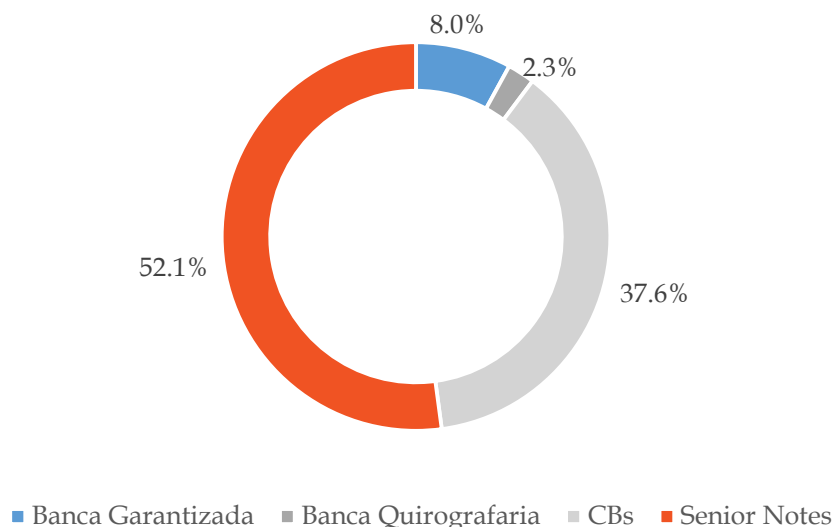
Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente:

	<u>Al 30 de junio de 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>
Deuda total⁽¹⁾				
GEREM (Morado) ⁽²⁾	-	-	6,579,785	6,864,067
GEREM (G-30) ⁽³⁾	-	-	1,366,756	1,677,482
Banamex (G-30) ⁽³⁾	-	-	217,323	358,146
Metlife (G-30)	-	-	-	393,368
Bancomext (Vermont)	1,277,998	1,515,281	1,335,043	1,190,587
GEREM (Vermont) ⁽³⁾	-	-	919,859	812,595
Metlife (Hotel Centro Histórico)	-	-	-	454,922
HSBC (Samara) MXN	2,897,143	2,965,714	948,868	995,278
HSBC (Samara) EUA ⁽³⁾	-	-	265,316	236,390
Inbursa PQ ⁽²⁾	-	-	2,000,000	-
Crédito Actinver	410,000	410,000	-	-
Crédito Santander	1,000,000	-	-	-
Metlife (Frimax)	256.8	-	-	-
Metlife (Frimax)	533.6	-	-	-
CBs (FUNO 13)	6,850,059	6,850,059	6,850,058	4,350,058
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	2,000,000	2,000,000
CBs (FUNO 13 U)	2,448,377	2,368,119	2,290,766	2,243,613
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000	-
CBs (FUNO 16)	883,750	883,750	-	-
CBs (FUNO 16U)	2,633,448	2,547,123	-	-
Senior Notes	32,450,220	37,195,200	22,541,741	14,734,800
Total	62,262,258	65,356,147	54,815,515	36,311,306
Costos de la transacción	-550,619	-581,572	-482,480	-390,671
Porción de deuda de corto plazo	-1,631,569	-633,911	-10,123,627	-1,791,924
Valor razonable de la deuda	159,038	31,978	-	-

Deuda neta de largo plazo	60,239,108	64,172,642	44,209,408	34,128,711

- (1) Al 30 de junio de 2017 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver y el Crédito Santander que son quirografarios) estaban garantizados con 17 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$16.3 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.
- (2) Esta línea de crédito se pagó en su totalidad en el segundo trimestre de 2016.
- (3) Esta línea de crédito se pagó en su totalidad en el tercer trimestre de 2016.

La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



Deuda Quirografaria ⁽¹⁾ = 92.0%.

⁽¹⁾ Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

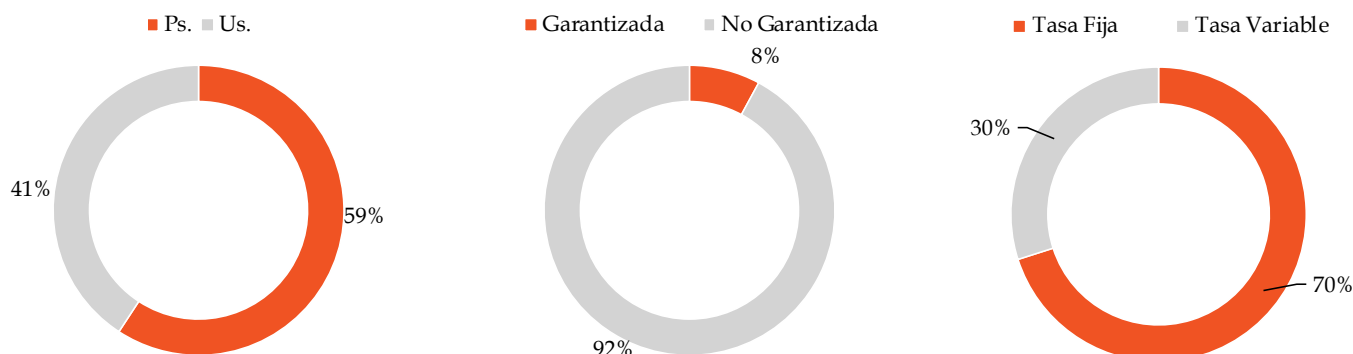
Además de los pasivos desglosados en la tabla anterior, al 30 de junio de 2017 contamos con dos líneas de crédito disponibles. La primera corresponde al Crédito Santander que nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$1,500 millones por un período de 18 meses. Al 30 de junio de 2017, aún se tenían Ps. \$500 millones disponibles, sin embargo se dispusieron posteriormente a dicha fecha. La segunda corresponde al Crédito Sindicado, una línea de crédito revolvente comprometida sin garantías con vencimiento en julio de 2020 proporcionada por varias instituciones financieras. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$410 millones. Al 30 de junio de 2017, se tiene el 100% de esta línea de crédito disponible.

A dicha fecha teníamos líneas de crédito no dispuestas por un total de EUA \$826 millones (considerando el tipo de cambio de Peso vs Dólar del 30 de junio de 2017).

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre

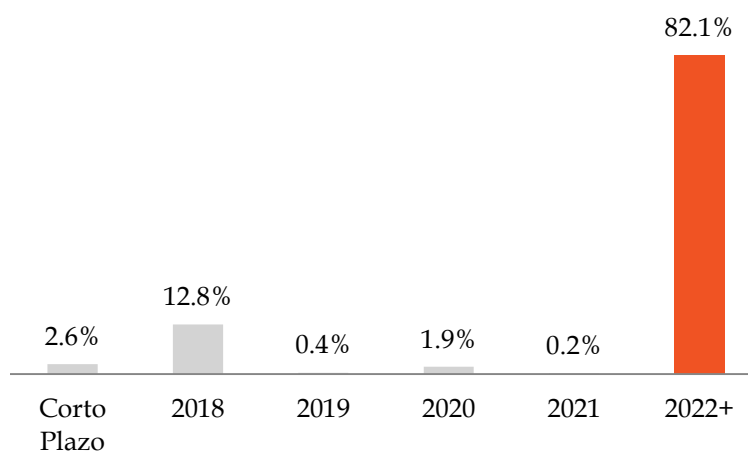
créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 30 de junio de 2017:



(1) Incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados.

Vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2017



Al 30 de junio de 2017, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$1.8 mil millones debido a un mayor saldo en efectivo, en inversiones en valores y en nuestros impuestos por recuperar que nuestra deuda de corto plazo y nuestras cuentas por pagar relacionadas con la adquisición de Activos.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo.

Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Valor de Activo Neto

A pesar de que Fibra Uno distribuye la mayoría del flujo de efectivo a sus Tenedores de CBFIs, desde el 2011, ha sido capaz de incrementar de manera significativa el Valor de Activo Neto (NAV por sus siglas en inglés) por CBFI.

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI para cada trimestre a partir del año 2011:

<u>Quarter</u>	<u>NAV por CBFI⁽¹⁾</u>
1T11	17.23
2T11	19.18
3T11	19.26
4T11	19.18
1T12	22.65
2T12	24.51
3T12	28.70
4T12	28.52
1T13	28.93
2T13	28.74
3T13	28.68
4T13	32.18
1T14	32.91
2T14	34.88
3T14	34.77
4T14	36.50
1T15	35.15
2T15	35.17
3T15	35.04
4T15	35.45
1T16	35.85
2T16	36.26
3T16	36.50
4T16	37.74
1T17	39.28

⁽¹⁾ NAV por CBFI es calculado considerando el número de CBFIs en circulación al final de cada periodo.

iii) Control Interno

A continuación se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. ¹
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI. ²
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. ³
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. ⁴
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. ⁵
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. ⁵
- Terminar el contrato de fideicomiso. ⁵
- Liquidar nuestros activos. ⁵
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. ⁵
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. ⁶
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. ⁷
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor. ⁸
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones. ⁹
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. ¹⁰
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. ¹¹
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico ¹²

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. ¹³
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas).
- Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.

- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. ¹⁴
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. ¹⁵
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría ¹⁶

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas ¹⁷

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones ¹⁸

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.

- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador F1 Management

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

Cabi Inver, S.A. de C.V.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran la Cartera Morado.

Jumbo Administración

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Morado.

Hines Interests, S.A. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

¹ Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

² Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

⁴ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

⁵ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

⁶ Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

⁷ Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

⁸ Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

⁹ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.

¹⁰ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

¹¹ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

¹² Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

¹³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

¹⁴ Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

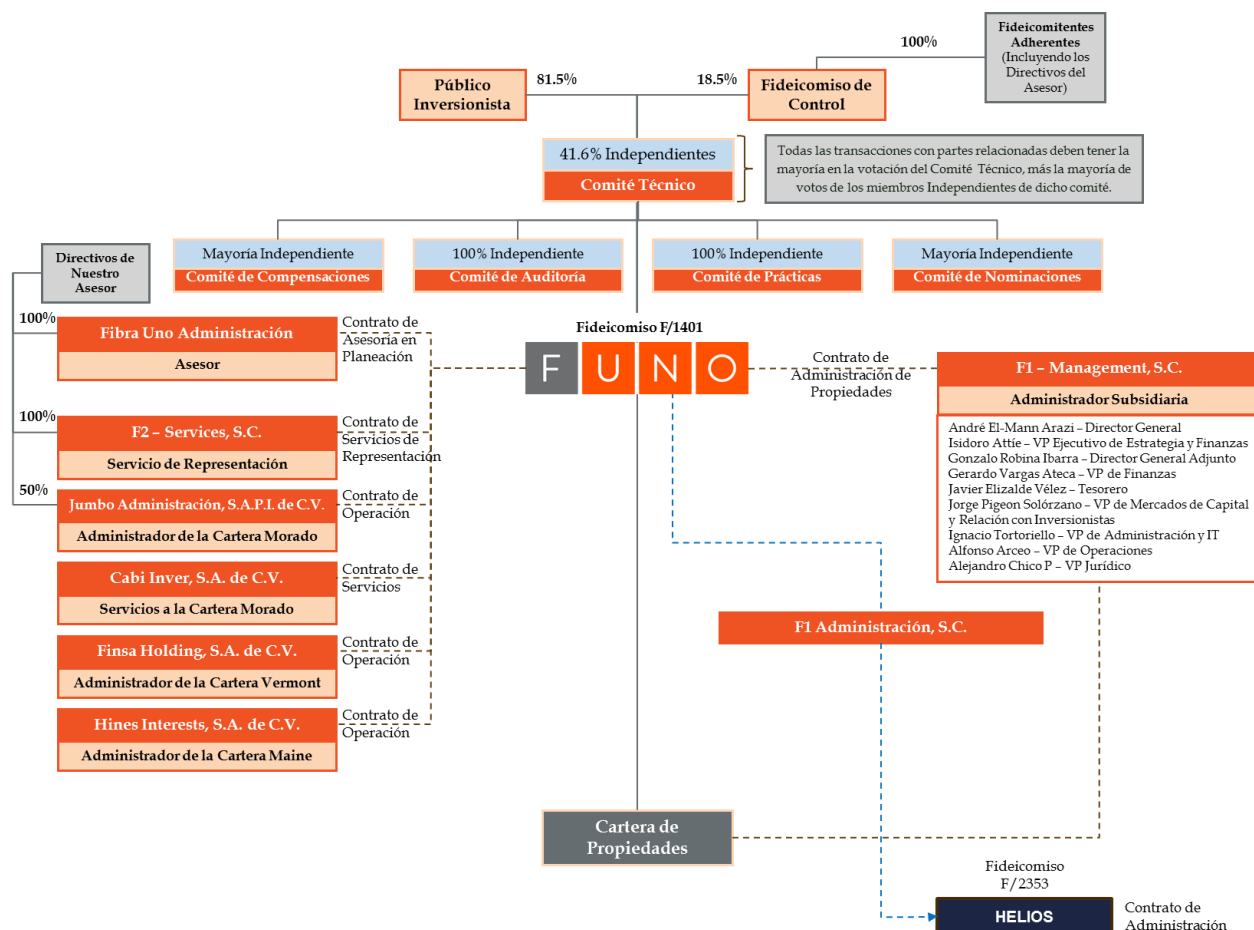
¹⁵ Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

¹⁶ Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

¹⁷ Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

¹⁸ Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración:



Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad

y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Activos

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 30 de junio de 2017, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 499 Propiedades, en las cuáles se tenían 521 Operaciones que contaban con un GLA aproximado de 7.7 millones de metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 7 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, y que una vez completadas, agregarán un GLA aproximado de 452,848 m² a nuestra Cartera Estabilizada. Así mismo durante el 2017, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con el fideicomiso número F/2353, en donde se combinará el desarrollo original de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo desarrollo. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 113,876 m² de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m² de área residencial, 212,213 m² de área de oficinas. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en 31 entidades federativas (todas las entidades federativas, excepto el estado de Zacatecas), y en base de inquilinos en aproximadamente 2,800 inquilinos de diversas industrias y sectores.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.

- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico

con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver "3. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes - III) Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso" del presente documento.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado "Política de Apalancamiento" de la sección "5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación - iii) Control Interno" del presente documento. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el

entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y reversión, ver "3. *EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes - III) Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*" del presente documento.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún

momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, nuestro Administrador F1 Management deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el

impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en la referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Ver “5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – a) Información Financiera Seleccionada”.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "3. *EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes - I) El Fideicomiso*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBs los estados financieros anuales auditados y reportes anuales, así como los estados financieros trimestrales. Vea "5. *INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO*".

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Nombre de la estimación, provisión o reserva: **Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener Rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

La administración de Fibra Uno se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por Fibra Uno para las propiedades antes mencionadas van de 8.0% en uso comercial, de 8.00% en propiedades industriales, de 8.5% en oficinas y de 8.75% en hoteles.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del Inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de Rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra Uno descontados van de 9.5% en uso comercial, 9.0% en propiedades industriales, de 10.0% en oficinas y de 10.5% en hoteles. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Uno, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Cuentas de cobro dudoso

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Fibra Uno estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar

no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, hasta el 20%, dependiendo de la antigüedad, de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el comité de cobranza. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

Los supuestos relativos a las estimaciones para cuentas de cobro dudoso incluyen la obtención entre otros, de las Rentas contractuales por cobrar, la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes, confirmaciones de cuentas por cobrar a clientes en procesos judiciales o extrajudiciales, tendencias y comportamiento de las cuentas por cobrar a clientes, riesgo crediticio del cliente, reputación del cliente, efectos macroeconómicos, entre otros. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Incentivo de Largo Plazo

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra Uno registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra Uno revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Tratándose de periodos intermedios, Fibra Uno registra el costo de dicho programa como gasto estimando el grado de cumplimiento al término del periodo. Para el cálculo de dicha estimación se utiliza el crecimiento del FFO por CBFI, el crecimiento de los dividendos por CBFI, el desempeño del CBFI de Fibra Uno respecto al IPC y la inflación esperada.

Si hay algún cambio en estos supuestos, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Al final del periodo la estimación se ajusta y se registra al costo del CBFI de cierre de año por el número de CBFIS que serán entregados a los beneficiarios del plan.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

a) Información financiera seleccionada

La principal actividad de nuestro Administrador F1 Management es llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la prestación de toda clase de servicios materiales y de personal para la administración, coordinación, supervisión, mantenimiento, gestión y supervisión de la cobranza de Contratos de Arrendamiento y cualquier otro para nuestros inmuebles.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los de nuestro Administrador F1 Management y su subsidiaria Operadora CVC, A.C. sobre la cual tiene control. Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014; y los estados condensados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de enero de 2016, 2015 y 2014 de nuestro Administrador F1 Management y Operadora CVC, A.C.:

F1 Management, S. C. y Subsidiaria			
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014			
(en miles de pesos)			
Activos	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	\$ 96,623	\$ 101,937	\$ 27,333
Cuentas por cobrar	112,463	72,286	25,982
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,912	8,655	18,249
Total del activo circulante	222,998	182,878	71,564
Otros activos, Neto	3,061	3,948	18
Total del activo	<u>\$ 226,059</u>	<u>\$ 186,826</u>	<u>\$ 71,582</u>
Pasivos y Capital			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 153,298	\$ 177,723	\$ 70,020
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,324	44,157	-
Total del pasivo circulante	165,622	221,880	70,020
Depósitos de los arrendatarios	21,885	1,480	1,450
Total del pasivo	<u>187,507</u>	<u>223,360</u>	<u>71,470</u>
Capital contable:			
Capital Social	1	1	1
Resultados acumulados	38,551	(36,535)	111
Total de capital contable	<u>38,552</u>	<u>(36,534)</u>	<u>112</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 226,059</u>	<u>\$ 186,826</u>	<u>\$ 71,582</u>
	-	-	-

F1 Management, S. C. y Subsidiaria
Estados de utilidad integral por el período del 1 enero al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(en miles de pesos)

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Ingresos por administración	\$ 245,692	\$ 188,160	\$ 90,626
Ingresos por mantenimiento	<u>1,179,783</u>	<u>782,067</u>	<u>440,476</u>
	1,425,475	970,227	531,102
Gastos	<u>(1,356,379)</u>	<u>(1,007,557)</u>	<u>(544,000)</u>
(Utilidad) pérdida antes de gastos e ingresos por interés	<u>69,096</u>	<u>(37,330)</u>	<u>(12,898)</u>
Ingresos por intereses	5,860	1,015	123
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta	<u>130</u>	<u>(331)</u>	<u>(437)</u>
Utilidad (pérdida) neta integral	\$ <u>75,086</u>	\$ <u>(36,646)</u>	\$ <u>(13,212)</u>

Eventos que afectaron significativamente la comparabilidad de la información financiera seleccionada:

Durante 2016, logramos completar 6 adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto aproximado de Ps. \$6.0 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de aproximadamente 4.1% de GLA y de aproximadamente 2.0% en número de Propiedades respecto al año 2015, para terminar con una Cartera con 7,369,935 m² de GLA y 497 Propiedades con 519 Operaciones, las cuales son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

Nuestro Administrador F1 Management es el encargado de administrar nuestras Propiedades y por tal razón, al existir incrementos materiales en las adquisiciones de nuestras propiedades de inversión, el negocio de nuestro Administrador F1 Management crece y por ende sus ingresos y gastos crecen de tal forma que no pueden ser comparables en los periodos de la información financiera seleccionada incluida en el presente documento.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

(i) Resultados de la operación

El incremento en los ingresos y gastos de operación de nuestro Administrador F1 Management en el periodo 2017-2016 se debe principalmente al incremento de propiedades adquiridas por nosotros y que son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos de nuestro Administrador F1 Management año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 519 Operaciones al cierre de 2016.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados

y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento a nuestro Administrador F1 Management incrementarán.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

7. RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 187 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 188 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la ley federal del ISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la FIBRA, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 93 y 94 de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción XII de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “tenedor no residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero

que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

A. Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

En cuanto al pago de rendimientos, el Intermediario Colocador deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Otros Impuestos

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de ISR, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comentario no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2017 es del 0.58% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2017. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.58% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2017, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2 Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas

circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

8. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Terremoto

El pasado martes 19 de septiembre de 2017, la ocurrencia de un terremoto en México afectó gravemente a la Ciudad de México, Morelos, Guerrero y Puebla. En este momento estamos llevando a cabo un exhaustivo análisis para determinar si existió algún daño que pudieran resultar materiales en alguna de nuestras Propiedades con motivo del terremoto descrito. A la fecha del presente documento, no ha sido identificado algún daño material en alguna de nuestras propiedades.

9. PERSONAS RESPONSABLES

El Fideicomitente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

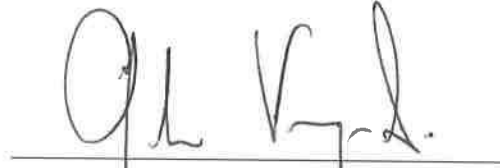


Por: André El-Mann Arazi
Director General

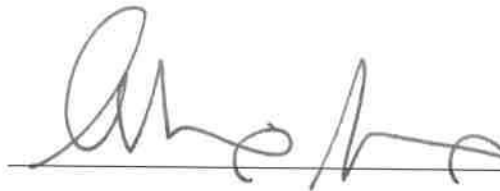
El Administrador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

F1 Management, S.C.¹



Por: Gerardo Vargas Ateca
Vicepresidente de Finanzas²



Por: Alejandro Chico P.
Vicepresidente Jurídico³

¹ Firman el Vicepresidente de Finanzas y el Vicepresidente Jurídico del Administrador, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con los cargos equivalentes.

² Realiza las funciones equivalentes al Director de Finanzas.

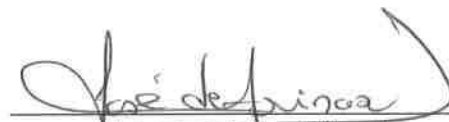
³ Realiza las funciones equivalentes al Director Jurídico.

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México



José de Aguinaga Girault
Apoderado



Eduardo Badillo López
Apoderado

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

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



Por: Ricardo Gastón Fernández Rebolledo
Apoderado

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Nuestra representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

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



Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez
Apoderado



Por: Santiago Cerrilla Ysita
Apoderado

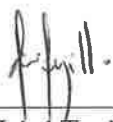
Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Nuestra representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer



Por: Irini Trujillo Ortiz
Apoderado



Por: Alejandra González Canto
Apoderado

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

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



Por: Paulina Ezquerro Martín
Apoderado

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de CBFIs y CBs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

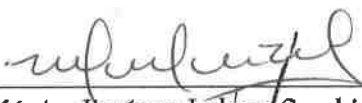


Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

El Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común de los Tenedores de CBFIs y de los Tenedores de CBs, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

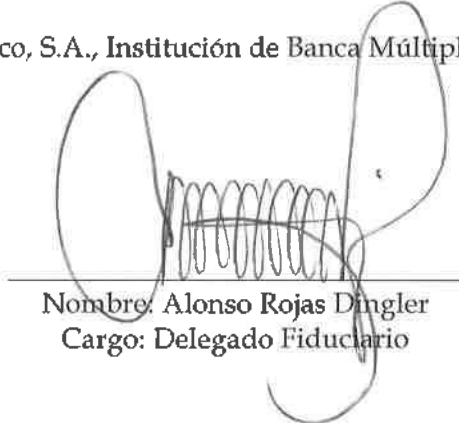
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple


Mónica Jiménez Labora Sarabia
Apoderado
Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Apoderado

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria



Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

Agente Estructurador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Consultoría XFN, S.C.



Nombre: Pablo Peña Vázquez
Cargo: Representante Legal

Auditor Externo

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que respecto de (i) los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Emisora") que contiene el presente Prospecto de Colocación por los ejercicios al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados al 30 de junio de 2017 y 2016, y por el periodo de tres y seis meses que terminaron en esas fechas, que se incluyen como anexo al presente Prospecto de Colocación, fueron objeto de una revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Revisión 2410, *Revisión de Informes Financieros Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*, con fecha 25 de agosto de 2017.

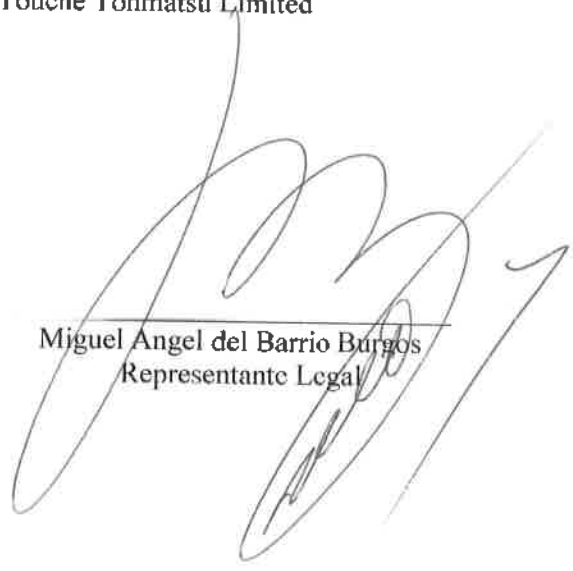
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto de Colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados o revisados, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, 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 Prospecto de Colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o revisados.

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



Carlos M. Pantoja Flores
Socio de Auditoría



Miguel Angel del Barrio Burgos
Representante Legal

10. ANEXOS

A. Estados Financieros

(i) La información financiera al 31 de diciembre de 2014, misma que fue presentada el 30 de abril de 2015, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

(ii) La información financiera al 31 de diciembre de 2015, misma que fue presentada el 29 de abril de 2016, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

(iii) La información financiera al 31 de diciembre de 2016, misma que fue presentada el 28 de abril de 2017, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

(v) Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2017 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, e informe de los auditores independientes del 25 de agosto de 2017.

B. Opinión Legal

C. Contrato de Fideicomiso

D. Opinión Fiscal

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

ANEXO A

ESTADOS FINANCIEROS

(i) La información financiera al 31 de diciembre de 2014, misma que fue presentada el 30 de abril de 2015, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

(ii) La información financiera al 31 de diciembre de 2015, misma que fue presentada el 29 de abril de 2016, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

(iii) La información financiera al 31 de diciembre de 2016, misma que fue presentada el 28 de abril de 2017, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.com.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

(v) Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2017 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, e informe de los auditores independientes del 25 de agosto de 2017.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

**Fideicomiso Irrevocable
No. F/1401 (Deutsche
Bank México, S. A.
Institución de Banca
Múltiple, División
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados financieros
consolidados condensados
intermedios no auditados al
30 de junio de 2017 y por los
periodos de seis y tres meses
terminados el 30 de junio de
2017 y 2016, e Informe de
los auditores independientes
del 25 de agosto de 2017



Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de revisión limitada de los auditores independientes y estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por el periodo de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

Contenido	Página
Informe de revisión limitada de los auditores independientes	1
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera no auditados	3
Estados consolidados condensados intermedios de resultados no auditados	5
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	6
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo no auditados	7
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados	9



Informe de revisión limitada de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Introducción

Hemos llevado a cabo la revisión limitada de los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera no auditados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra UNO") al 30 de junio de 2017 y de los estados consolidados condensados intermedios de resultados no auditados por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, y los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados y los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados por el período de seis meses que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias ("los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados"). La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC-34) "*Reportes financieros intermedios*". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dichos estados financieros consolidados condensados intermedios con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "*Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por los Auditores Independientes de la Entidad*". Una revisión de información financiera intermedia consiste en llevar a cabo indagaciones, principalmente con el personal responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es substancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia, no permite obtener la seguridad de conocer todos los asuntos significativos que pudiesen identificarse con una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre la información financiera consolidada condensada intermedia.

(Continúa)



Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera consolidada condensada intermedia no auditada que se acompaña no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 30 de junio de 2017, así como sus resultados consolidados por los tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016, y los cambios consolidados en el patrimonio de los fideicomitentes y los flujos de efectivo consolidados por los seis meses que terminaron en esas fechas, de conformidad con la NIC 34, "Reportes financieros intermedios".

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

C. P. C. Carlos M. Pantoja Flores

Ciudad de México, México
25 de agosto de 2017

(Concluye)



**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados condensados intermedios de
posición financiera no auditados**

Al 30 de junio de 2017 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2016 (auditados)
(En miles de pesos)

Activos	Notas	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	4.	\$ 1,870,940	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	5.	2,122,509	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes	6.	1,221,790	990,594
Otras cuentas por cobrar	7.	833,632	519,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	147,957	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,808,089	2,141,696
Pagos anticipados		972,589	430,717
Total de activo circulante		8,977,506	11,673,221
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8.	183,897,093	172,739,278
Inversiones en asociadas	9.	4,195,509	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	12.	368	515,055
Otros activos	10.	1,809,193	1,920,523
Total de activo no circulante		189,902,163	180,353,756
Total de activo		\$ 198,879,669	\$ 192,026,977
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Préstamos	11.	\$ 1,631,569	\$ 633,911
Pasivos acumulados y acreedores diversos	13.	1,260,296	1,285,024
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		4,051,222	1,947,373
Rentas cobradas por anticipado		159,889	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	122,287	93,266
Total de pasivo circulante		7,225,263	4,124,936
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	11.	60,239,108	64,172,642
Otras cuentas por pagar a largo plazo		107,169	125,530
Depósitos de los arrendatarios		837,125	825,067
Instrumentos financieros derivados	12.	702,515	-
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		166,164	135,467
Total de pasivo a largo plazo		62,052,081	65,258,706
Total de pasivo		69,277,344	69,383,642

(Continúa)



Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	94,925,839	95,383,575
Utilidades retenidas		32,375,413	25,524,669
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo		<u>(133,315)</u>	<u>(103,006)</u>
Total de participación controladora		<u>127,167,937</u>	<u>120,805,238</u>
Participación no controladora		<u>2,434,388</u>	<u>1,838,097</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes		<u>129,602,325</u>	<u>122,643,335</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 198,879,669</u>	<u>\$ 192,026,977</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados condensados intermedios de
resultados no auditados**

Por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFI que se muestra en pesos)

	Seis meses terminados el 30 de junio de		Tres meses terminados el 30 de junio de	
	2017 (No auditados)	2016 (No auditados)	2017 (No auditados)	2016 (No auditados)
Ingresos por:				
Arrendamientos	\$ 6,275,127	\$ 5,658,034	\$ 3,136,113	\$ 2,830,737
Mantenimiento	647,747	590,168	335,099	299,738
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	125,156	76,016	61,606	38,332
Comisión por administración	95,988	37,500	47,238	18,750
	<u>7,144,018</u>	<u>6,361,718</u>	<u>3,580,056</u>	<u>3,187,557</u>
Gastos por:				
Honorarios de administración	(362,013)	(335,567)	(183,285)	(169,556)
Gastos de operación	(469,282)	(388,737)	(234,040)	(193,848)
Gastos de mantenimiento	(676,538)	(641,461)	(347,709)	(321,576)
Amortización de la plataforma administrativa	(97,492)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Bono ejecutivo	(89,693)	(240,626)	(39,693)	(116,288)
Predial	(168,418)	(153,142)	(83,278)	(76,626)
Seguros	(75,905)	(63,221)	(38,358)	(32,080)
	<u>(1,939,341)</u>	<u>(1,920,246)</u>	<u>(975,109)</u>	<u>(958,720)</u>
Gastos por intereses	(2,356,964)	(1,693,102)	(1,235,062)	(880,259)
Ingresos por intereses	262,220	64,467	143,567	26,320
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	3,134,332	(1,616,750)	653,151	(1,694,071)
Otros gastos	(6,304)	-	-	-
Amortización de comisiones bancarias y otros gastos financieros	(64,975)	(60,005)	(32,517)	(39,357)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(49,939)	(193,352)	95,984	(193,352)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	<u>2,431,845</u>	<u>4,171,992</u>	<u>1,287,638</u>	<u>2,897,147</u>
Utilidad neta consolidada del período	\$ <u>8,554,892</u>	\$ <u>5,114,722</u>	\$ <u>3,517,708</u>	\$ <u>2,345,265</u>
Participación controladora	\$ 8,535,005	\$ 4,461,796	\$ 3,508,591	\$ 1,723,789
Participación no controladora	<u>19,887</u>	<u>652,926</u>	<u>9,117</u>	<u>621,476</u>
Utilidad neta consolidada	\$ <u>8,554,892</u>	\$ <u>5,114,722</u>	\$ <u>3,517,708</u>	\$ <u>2,345,265</u>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos)	<u>2.6128</u>	<u>1.6192</u>	<u>1.1092</u>	<u>0.7424</u>
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)	<u>2.2196</u>	<u>1.3546</u>	<u>0.9426</u>	<u>0.6211</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los
fideicomitentes no auditados**

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016 (auditados)	3,197,579,138	\$ 97,742,581	\$ 15,615,797	\$ -	\$ 113,358,378	\$ -	\$ 113,358,378
Contribuciones de patrimonio	23,321,613	1,381,267	-	-	1,381,267	163,515	1,544,782
Distribuciones a tenedores	-	(1,860,909)	(1,376,520)	-	(3,237,429)	-	(3,237,429)
Utilidad neta consolidada	-	-	4,461,796	-	4,461,796	652,926	5,114,722
Saldos al 30 de junio de 2016 (no auditados)	<u>3,220,900,751</u>	<u>\$ 97,262,939</u>	<u>\$ 18,701,073</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,964,012</u>	<u>\$ 816,441</u>	<u>\$ 116,780,453</u>
Saldos al 1 de enero de 2017 (auditados)	3,249,305,750	\$ 95,383,575	\$ 25,524,669	\$ (103,006)	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335
Contribuciones de patrimonio	40,237,756	1,204,803	-	-	1,204,803	576,404	1,781,207
Distribuciones a tenedores	-	(1,662,539)	(1,684,261)	-	(3,346,800)	-	(3,346,800)
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	(30,309)	(30,309)	-	(30,309)
Utilidad neta consolidada	-	-	8,535,005	-	8,535,005	19,887	8,554,892
Saldos al 30 de junio de 2017 (no auditados)	<u>3,289,543,506</u>	<u>\$ 94,925,839</u>	<u>\$ 32,375,413</u>	<u>\$ (133,315)</u>	<u>\$ 127,167,937</u>	<u>\$ 2,434,388</u>	<u>\$ 129,602,325</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados condensados intermedios de
flujos de efectivo no auditados**

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	Seis meses terminados el 30 de junio de	
	2017	2016
	(No auditados)	(No auditados)
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 8,554,892	\$ 5,114,722
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversión en asociadas	(2,431,845)	(4,171,992)
Utilidad no realizada en moneda extranjera	(3,669,962)	1,253,829
Amortización de comisiones bancarias	64,975	123,226
Amortización de plataforma	97,492	97,492
Bono ejecutivo	89,693	240,626
Intereses a favor	(262,220)	(64,467)
Intereses a cargo	2,356,964	1,693,102
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	49,939	193,352
Total	4,849,928	4,479,890
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(231,196)	(251,690)
Otras cuentas por cobrar	(313,932)	3,925
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(67,664)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	333,607	1,145,774
Pagos anticipados	(541,872)	(38,319)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(24,728)	1,613,875
Cuentas por pagar partes relacionadas	29,021	49,711
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(18,361)	114,141
Rentas cobradas por anticipado	25,224	(2,658)
Depósitos de los arrendatarios	12,058	47,342
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	4,052,085	7,161,991
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(2,589,460)	(2,986,547)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(913,758)	(1,964,359)
Inversiones en valores conservadas a su vencimiento	(166,408)	(2,054,382)
Intereses recibidos	148,743	64,467
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,520,883)	(6,940,821)

(Continúa)



	Seis meses terminados el 30 de junio de	
	2017	2016
	(No auditados)	(No auditados)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(525,818)	(9,583,976)
Préstamos obtenidos	1,410,000	14,561,558
Contribuciones al patrimonio	600,000	-
Distribuciones a los tenedores	(3,346,800)	(3,237,429)
Intereses pagados	(2,351,764)	(1,545,571)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(4,214,382)	194,582
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(3,683,180)	415,752
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,554,120	5,995,918
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 1,870,940	\$ 6,411,670

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
condensados intermedios no auditados**

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general y actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos fiscales netos generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos por él.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S. C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) - para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) - para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. - para administrar día a día la operación del portafolio "Vermont".
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. - para administrar día a día la operación del portafolio "Maine".
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V. - para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgúa, S. A. de C. V. - para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y



- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

El domicilio social de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b) *Adquisiciones de 2017*

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Doña Rosa (i)	Marzo 2017	Propiedades de inversión
Saqqara (ii)	Abril 2017	Propiedades de inversión
Escatto (iii)	Junio 2017	Propiedades de inversión
Fashion Mall Tuxtla (iv)	Junio 2017	Propiedades de inversión

- i. Durante el primer trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Doña Rosa", integrante del portafolio FRIMAX. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$2,108 millones de pesos y fue pagada con CBFIs.
- ii. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Saqqara". El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$702 millones de pesos y fue pagado en efectivo.
- iii. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Escatto". El precio de adquisición de este terreno para desarrollo fue por \$80 millones de pesos y fue pagado en efectivo.
- iv. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Fashion Mall Tuxtla". El precio de adquisición de este terreno en desarrollo fue por \$2,690 millones de pesos. Al 30 de junio de 2017, el precio de esta adquisición se encuentra pendiente de pago y se muestra en el balance general condensado consolidado en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

c) *Eventos relevantes*

- a. Con fecha 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Santander un monto de \$1,000 millones de pesos a una tasa THIE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017.
- b. Con fecha 16 de junio de 2017, Fibra UNO realizó la entrega de 14.250 millones de dólares americanos por concepto de depósito de seriedad para la adquisición de la propiedad denominada la Teja y se muestra en el balance general condensado consolidado en el rubro de otras cuentas por cobrar.
- c. Con fecha 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos el cual devengaba intereses a una tasa THIE más 1.80%. Con esa misma fecha Fibra UNO, realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 12 de junio de 2018.
- d. El 25 de abril de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de reembolso de capital por \$1,684,261. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2017.
- e. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de reembolso de capital por \$1,662,539. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de febrero de 2017.
- f. Durante el mes de febrero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como "Interest Rate SWAP", por un total de \$2,942 millones de pesos.



- g. Durante el mes de enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató tres SWAPS de divisas, uno por 75 millones de dólares estadounidenses, uno por 50 millones de dólares estadounidenses, y otro por 25 millones de dólares estadounidenses que cubre principal e intereses.

2. Bases de presentación

a. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 *"Reportes financieros intermedios"*. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales, excepto por lo explicado en el inciso c siguiente.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de junio de 2017 y 2016 y por los periodos de seis y tres meses que terminaron a esas fechas no han sido auditados. La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos. Los resultados del periodo de seis meses no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2016 y 2015, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b. Estacionalidad

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

c. Valuación de propiedades de inversión a fechas intermedias

Al cierre de cada año, Fibra UNO contrata a peritos independientes para valorar las propiedades de inversión de acuerdo a la técnica de flujos descontados. En la información condensada consolidada intermedia, la Administración aplica factores globales al valor del cierre del ejercicio inmediato anterior, referidos primordialmente a la inflación y el tipo de cambio del peso contra el dólar americano. En consecuencia, no existe una valuación detallada en la información intermedia adjunta.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. IFRS nuevas

Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad (1)
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo (1)
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones (1)

- (1) Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.

Modificaciones la IAS 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferido por Pérdidas No Realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.



Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La Administración de Fibra UNO espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros (2)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)

- (2) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.
- (3) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

La Administración de Fibra UNO no espera impactos significantes como resultado de estas modificaciones.

4. Efectivo y efectivo restringido

	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Efectivo y bancos	\$ 1,861,926	\$ 5,543,788
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva de préstamos bancarios	9,014	10,332
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 1,870,940</u>	<u>\$ 5,554,120</u>

5. Inversiones en valores

	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 2,122,509</u>	<u>\$ 1,956,101</u>



6. Rentas por cobrar

	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,371,109	\$ 1,084,690
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(149,319)</u>	<u>(94,096)</u>
	<u>\$ 1,221,790</u>	<u>\$ 990,594</u>

7. Otras cuentas por cobrar

	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Depósito de seriedad	\$ 622,898	\$ 366,000
Comisión por administración	150,833	113,333
Otras cuentas por cobrar	<u>59,901</u>	<u>40,367</u>
	<u>\$ 833,632</u>	<u>\$ 519,700</u>

8. Propiedades de inversión

	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 160,191,499	\$ 158,645,638
Inversión en proceso de construcción y reservas territoriales	19,827,829	11,634,209
Reservas territoriales	1,350,763	-
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,527,002</u>	<u>2,459,431</u>
	<u>\$ 183,897,093</u>	<u>\$ 172,739,278</u>

	Tipo	Número de propiedades	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Saldos al inicio del período			\$ 172,739,278	\$ 152,349,934
Adquisiciones:				
Fashion Mall Tuxtla	Comercial	1	2,690,000	-
Escatto	Industrial	1	80,000	-
Saqqara	Oficinas	1	702,240	-
Portafolio Doña Rosa	Industrial	1	2,108,033	-
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	-	440,000
Tower Vallarta	Comercial	1	-	1,477,096
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	-	2,898,091
El Salto Jalisco	Industrial	1	-	180,000
Espacio Tollocan	Desarrollo	1	-	229,295
Puerta de Hierro	Comercial	1	-	700,000
Construcción en proceso			2,589,460	5,350,778
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>2,988,082</u>	<u>9,114,084</u>
Saldos al final del periodo			<u>\$ 183,897,093</u>	<u>\$ 172,739,278</u>



9. Inversión en asociadas

	% de participación	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Torre Mayor	49%	\$ 2,714,409	\$ 2,999,348
Torre Diana	50%	<u>1,481,100</u>	<u>2,179,552</u>
		<u>\$ 4,195,509</u>	<u>\$ 5,178,900</u>

10. Otros activos

	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	(705,281)	(593,951)
Otros	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<u>\$ 1,809,193</u>	<u>\$ 1,920,523</u>

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.



11. Préstamos

Resumen de préstamos al 30 de junio de 2017 (No auditados)					
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	noviembre, 2020	\$ -
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	septiembre, 2023	2,897,143
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	junio, 2018	410,000
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.15%	diciembre, 2017	1,000,000
Hipotecario	Mellife, Mexico	MXN	7.92 %	diciembre, 2023	256,778
Hipotecario	Mellife, Mexico	MXN	7.92 %	diciembre, 2023	533,586
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40 %	diciembre, 2023	3,120,900
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,059
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99 %	julio, 2025	7,500,000
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	noviembre, 2028	2,448,377
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	noviembre, 2027	2,633,448
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abril, 2027	883,750
Bono	Internacional	USD	5.25 %	abril, 2019	-
Bono	Internacional	USD	5.25 %	diciembre, 2024	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95 %	enero, 2044	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25 %	enero, 2026	500,000
Saldos insolutos al 30 de junio de 2017					\$ 28,534,041
Tipo de cambio al 30 de junio de 2017					\$ 18,0279
					\$ 33,728,217
Saldos insolutos al 30 de junio de 2017 en pesos equivalentes					\$ 62,262,258
Préstamos a corto plazo					(1,631,569)
Total préstamos a largo plazo					60,630,689
Costo de la transacción					(550,619)
Valor razonable de la deuda					159,038
					\$ 60,239,108



Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016 (Auditados)					
Tipo	Institución	Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo en miles USD
				Saldo MXN	
Hipotecario	Finisa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	noviembre, 2020	\$ -
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	septiembre, 2023	2,965,714
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	julio, 2017	410,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	3,120,900
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,059
Bono	Nacional (FUNO 15)	UDIS	6.99%	julio, 2025	7,500,000
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	noviembre, 2028	2,368,119
Bono	Nacional (FUNO 16U)	MXN	4.60%	noviembre, 2027	2,547,123
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abril, 2027	883,750
Bono	Internacional	USD	5.25%	abril, 2019	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	diciembre, 2024	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2044	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-
Saldo insoluto al 31 de diciembre de 2016					\$ 26,645,665
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016					\$ 20.6640
Saldo insoluto al 31 de diciembre de 2016 en pesos equivalentes					\$ 38,710,482
Préstamos a corto plazo					\$ 65,356,147
Total préstamos a largo plazo					(633,911)
Costo de la transacción					64,722,236
Valor razonable de la deuda					(580,043)
					30,449
					\$ 64,172,642

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de junio de 2017 y al diciembre de 2016, como sigue:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto) (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.



12. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

Con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO tiene contratados nueve SWAPS de divisas por 450 millones de dólares americanos, de los cuales 100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal y 350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.

Así mismo para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como "Interest Rate SWAP", por un total de \$2,942 millones de pesos.

Adicionalmente, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%.

Al 30 de junio de 2017, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés que se muestran en los estados consolidados condensados de posición financiera en el rubro de instrumentos financieros derivados por \$702.5 millones de pesos y un Collar que se muestra en el rubro de instrumentos financieros derivados por \$368. Al 31 de diciembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en los estados consolidados condensados de posición financiera en el rubro de instrumentos financieros derivados en el activo por \$515 millones de pesos

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

No.	Nacional miles USD	Nacional miles MXP	Tipo de cambio	FUNO paga	FUNO recibe	Fecha inicial	Fecha final	Valor razonable en MXN al 30/06/17 (No auditados)
1	50,000	\$ 944,750	\$	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	\$ (43,251)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(51,982)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(70,996)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(74,308)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(36,759)
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(25,608)
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(59,212)
8	50,000	-	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(56,522)
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(176,892)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(74,388)
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(32,597)
	<u>450,000</u>	<u>\$ 8,600,357</u>						<u>\$ (702,515)</u>



No.	Nocional miles USD	Nocional miles MXP	Tipo de cambio	FUNO paga	FUNO recibe	Fecha inicial	Fecha final	Valor razonable en MXN al 31/12/16 (Auditados)
1	50,000	\$ 944,750	\$	THIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	\$ 114,703
2	50,000	944,750		THIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	37,849
3	50,000	958,000		THIE + 3.34%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	89,111
4	50,000	958,000		THIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	17,267
5	40,000	739,000		THIE + 3.59%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	99,999
6	60,000	944,750		THIE + 3.34%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	151,548
	<u>300,000</u>	<u>\$ 5,489,250</u>						<u>\$ 510,477</u>

Fibra UNO designó los SWAPS que cubren principal e intereses (SWAPS No. 1, 3, 5, 6, 7, 8 y 9 de la tabla anterior) como Coberturas de Valor Razonable y los SWAPS que cubren únicamente principal o únicamente tasa de interés (SWAPS No. 2, 4, 10 y 11 de la tabla anterior) como Coberturas de Flujo de Efectivo.

Las características del Collar y su valor razonable al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Nocional miles MXP	Piso	Techo	Fecha inicial	Fecha final	Valor razonable en MXN al 30/06/17 (No Auditados)
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	368
Nocional miles MXP	Piso	Techo	Fecha inicial	Fecha final	Valor razonable en MXN al 31/12/16 (Auditados)
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	4,758

Al 30 de junio de 2017 la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a 450 millones de dólares americanos, de los cuales 350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses y 100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal, y \$2,942.9 millones de pesos que cubren únicamente tasas de interés.

Al 30 de junio de 2017, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva entre un 80% y 125%.



13. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	30 de junio de 2016 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Proveedores	\$ 862,476	\$ 985,461
Gastos acumulados	283,740	168,834
Intereses por pagar	<u>114,080</u>	<u>130,729</u>
	<u>\$ 1,260,296</u>	<u>\$ 1,285,024</u>

14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del F/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	Seis meses terminados el 30 de junio de 2017 (No auditados)	30 de junio de 2016 (No auditados)
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración 1.25% (1)	<u>\$ 48,750</u>	<u>\$ 37,500</u>
Gastos por:		
Fibra Uno Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	<u>\$ 173,190</u>	<u>\$ 138,100</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	<u>\$ 310,000</u>	<u>\$ 285,440</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (5)	<u>\$ 179,150</u>	<u>\$ 1,043,775</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 518,069</u>	<u>\$ 313,158</u>
G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios de construcción capitalizados	<u>\$ 372</u>	<u>\$ 63,948</u>
Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios de administración inmobiliaria (4)	<u>\$ 183,204</u>	<u>\$ 180,218</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (3)	<u>\$ 136,470</u>	<u>\$ 126,897</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,901</u>
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (6)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 223</u>

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuido de terceras partes más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría.



- (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
- (4) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioscos o Islas), cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (5) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión de obra; los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (6) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y a Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años, renovables.

b. Los saldos con partes relacionadas son:

	30 de junio de 2016 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
Saldos por cobrar con partes relacionadas:		
Fundación FUNO, A.C.	\$ 82,005	\$ 80,293
Parks Operadora Hotelera, S. A. de C. V.	37,178	-
Otras	<u>28,774</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 147,957</u>	<u>\$ 80,293</u>
Saldos por pagar con partes relacionadas:		
F1 Administración, S. C.	\$ 80,933	\$ 72,900
Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V.	25,517	20,366
Parks Mantenimiento, S. C.	4,524	-
Creatividad en Administración Corporativa, S. A. de C. V.	4,461	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.	3,480	-
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.	<u>3,372</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 122,287</u>	<u>\$ 93,266</u>

15. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, existen:

Número de CBFIs	30 de junio de 2017 (No auditados)	31 de diciembre de 2016 (Auditados)
En circulación	<u>3,289,543,506</u>	<u>3,249,305,750</u>
En tesorería	<u>557,085,830</u>	<u>597,323,586</u>



Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Distribuciones (No auditados)
9 de mayo de 2017	\$ 1,684,261
9 de febrero de 2017	<u>1,662,539</u>
Total al 30 de junio de 2017	<u>\$ 3,346,800</u>

Fecha de distribución	Distribuciones (No auditados)
9 de mayo de 2016	\$ 1,607,651
10 de febrero de 2016	<u>1,629,778</u>
Total al 30 de junio de 2016	<u>\$ 3,237,429</u>

16. Compromisos y contingencias

Fibra UNO, al igual que sus activos, no están sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

17. Eventos subsecuentes

Con fecha 19 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,701,892. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de agosto de 2017 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución serán 3,326,983,408 CBFIs.

18. Aprobación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de agosto de 2017, por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos.

* * * * *



ANEXO B

Opinión Legal

Holland & Knight

Paseo de la Reforma No. 342 Piso 28 | Col. Juárez | Del. Cuauhtémoc | C.P. 06600 | Ciudad de México
T +52.55.3602.8000 | F 52.55.3602.8098

Holland & Knight México, SC | www.hklaw.com

Ciudad de México, a 5 de octubre de 2017.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7
Guadalupe Inn, 01020, Ciudad de México

Atención: Bryan Lepe Sánchez
Director General de Emisoras

Hacemos referencia (i) al programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" (capital) (los "CBFIs") y de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios"), el cual considera un Monto Máximo de Colocación de CBFIs de hasta 1,500,000,000 (mil quinientos millones) de CBFIs y un Monto Máximo de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente de hasta \$55,000,000,000.00 (cincuenta y cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, con un plazo de hasta 5 (cinco) años, que pretende llevar a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso") (el "Programa"); y (ii) a la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores con motivo de la emisión de 1,500,000,000 (mil quinientos millones) de CBFIs.

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada a nosotros por la Emisora, en relación con la misma, con los CBFIs y los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual se señala más adelante.

Asimismo hemos sostenido reuniones con funcionarios de la Emisora, y nos hemos apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la ésta.

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con la autorización del Programa y la inscripción de los CBFIs y los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública.

Para efectos de la presente opinión, hemos examinado la siguiente documentación legal proporcionada por la Emisora (la "Documentación Legal"):

1. Copia certificada del contrato de Fideicomiso así como del primer y segundo convenio modificatorios al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 57,681, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, en la que consta la constitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple;
3. Copia certificada de la escritura pública número 44,663 de fecha 10 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, el 20 de enero de 2015, mediante la cual se hizo constar la ratificación de Alonso Rojas Dingler como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes (i) para pleitos y cobranzas, (ii) para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (iii) para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Emisora para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitado, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, (vii) poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos.

mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;

4. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa al poder del delegado fiduciario de la Emisora, Alonso Rojas Dingler;
5. Copia certificada de la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, a través de la cual se formaliza: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CI Banco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por el de "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple" (el "Representante Común");
6. Copia certificada de la escritura pública número 118,737, de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235 el 10 de julio de 2015, a través de la cual se hizo constar la designación efectuada por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, a favor de Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Jorge Alejandro Nacif Ocegueda, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Rogelio Alberto Rey Salinas, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz y Cristina Reus Medina como apoderados con firma "A" y Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Itzel Crisóstomo Guzmán, Mónica Jiménez Labora Sarabia, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Alberto Méndez Davidson, Adrián Méndez Vázquez, Jonathan Cairo Trejo, Priscilla Vega Calatayud, Gerardo Ibarrola Samaniego y Carlos Alberto Jáuregui Baltazar como apoderados con firma "B", quienes cuentan con facultades suficientes para representar al Representante Común, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) actos

de administración, (iii) actos de administración en materia laboral, (iv) actos de dominio, (v) suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pudiendo, de manera enunciativa y no limitativa, emitir, girar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, (vi) sustituir total o parcialmente los poderes y facultades que se les confieren y (vii) otorgar poderes generales o especiales y revocar las sustituciones y poderes que hubiesen otorgado; lo anterior, en el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A" o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B";

7. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa a los apoderados del Representante Común, los apoderados con firma "A", Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri, norma Serrano Ruiz y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, así como de los apoderados con firma "B", Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Priscilla Vega Calatayud e Itzel Crisostomo Guzmán;
8. Copia autenticada del acta de Asamblea de Tenedores de fecha 25 de septiembre de 2017, por el que se autoriza (i) la implementación del Programa, (i) la emisión de los CBFIs y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serían ofertados al amparo del Programa y (iii) su oferta; certificada por el secretario de dicha asamblea.
9. Copia autenticada del acta de sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2017, por la que se autoriza la primera oferta pública de CBFIs al amparo del Programa; certificada por el secretario de dicha sesión.
10. Prospecto definitivo del Programa, presentado por la Emisora ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (el "Prospecto del Programa");
11. Suplemento informativo definitivo relativo a la primera oferta pública de CBFIs al amparo del Programa; y
12. Título de los CBFIs depositado en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Hemos asumido, sin investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

(a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, han sido o serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que correspondan;

(b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que hemos examinado;

(c) La fidelidad con sus originales y suficiencia de todas las copias certificadas de los documentos que nos fueron proporcionados para la elaboración de la presente opinión;

(d) Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por la Emisora y el Representante Común para la suscripción y firma de los títulos y documentos relativos al Programa así como a cada Emisión no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen o se hayan firmado; y

(e) Que las disposiciones legales vigentes y las demás condiciones tomadas en cuenta a la fecha de la presente opinión no sufran cambios posteriores que alteren el contenido de ésta.

Considerando lo anterior y conforme a las salvedades y limitaciones establecidas, manifestamos a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores que a nuestro leal saber y entender:

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los últimos estados financieros publicados;
- iii. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia, incluyendo la suscripción de los títulos de los CBFIs y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa;
- iv. Los delegados fiduciarios del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia, incluyendo la suscripción de los títulos de los CBFIs y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa;
- v. Los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores de fecha 25 de septiembre de 2017, relativos a la (i) la implementación del Programa, (ii) la emisión de los CBFIs y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serían ofertados al amparo del Programa y (iii) su oferta, son válidos conforme al acta levantada con motivo de dicha asamblea;
- vi. Los acuerdos adoptados por el Comité Técnico en sesión de fecha 24 de agosto de 2017, relativos a la primera oferta pública de CBFIs al amparo del Programa, son válidos conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión;
- vii. Los CBFIs son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora; y

- viii. Asumiendo, (i) que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se emitan en términos del Fideicomiso, acuerdos de Asamblea de Tenedores o sesión de Comité Técnico, en su caso, y del título respectivo y sean suscritos por el delegado fiduciario de la Emisora y los delegados fiduciarios del Representante Común; (ii) que dichos delegados fiduciarios cuenten en la fecha en que se realice la Emisión respectiva con las mismas facultades y poderes a que se refieren las escrituras referidas en la presente opinión, sin que hayan sido limitadas, revocadas o modificadas de forma alguna; y (iii) que esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice (a) el establecimiento del Programa; y (b) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa en el Registro Nacional de Valores, entonces los Certificados Bursátiles Fiduciarios serían válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora.

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

(a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;

(b) En ningún momento hemos dado asesoría a la Emisora, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;

(c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;

(d) No expresamos opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;

(e) Nuestra opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;

(f) Las disposiciones de los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles Fiduciarios que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Representante Común de los tenedores de los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

(g) No expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (y) el Fideicomiso y los títulos; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas

deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el Prospecto del Programa y en los suplementos informativos correspondientes, la información que publica la Emisora conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en la materia fiscal y contable;

(h) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tengamos conocimiento; y

(i) Nuestra opinión podría diferir sustancialmente del criterio de cualquiera de las autoridades jurisdiccionales competentes para conocer cualesquiera de los hechos, actos, convenios y contratos a que se refiere la presente.

Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados externos de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV, en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, inciso b), numeral 2), 13 fracción I y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Esta opinión estará vigente en la fecha que se emite y estará sujeta a cambios y calificaciones por cambios en las leyes aplicables y/o circunstancias, por el simple transcurso del tiempo o por otras cuestiones similares. No nos comprometemos a informar a Ustedes o a cualquiera de dichas personas respecto de cualesquiera cambios en la opinión expresada en la presente que resulten de cuestiones que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención.

Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,

Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara
Socio

ANEXO C

Contrato de Fideicomiso



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

COPIA CERTIFICADA



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE identificado bajo el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno) en lo sucesivo el "FIDEICOMISO", que celebran: por una parte, la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ; y por una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria, licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----



1

NUMERO CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS. -----GCE/MSO
LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO. ----- NSR
FOLIO DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO. -----

En la Ciudad de México, a diez de enero del año dos mil once, yo, el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la Notaría Pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:-----

El **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE** identificado bajo el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno) en lo sucesivo el "**FIDEICOMISO**", que celebran: por una parte, la sociedad denominada "**FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN**", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "**FIDEICOMITENTE**"; por otra parte, "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "**FIDUCIARIO**", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ; y por una tercera y última parte, "**THE BANK OF NEW YORK MELLON**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "**REPRESENTANTE COMÚN**", representado por su delegada fiduciaria MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.-----

Al tenor de declaraciones y cláusulas siguientes:-----

-----"**DECLARACIONES**"-----

I.- Declara "Fibra Uno Administración", S.A., de C.V., a través de su representante legal:-----

(a) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1º de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 425879-1.-----

(b) Que su representante legal acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.-----

(c) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen C

con el fin de constituir el presente Fideicomiso mediante la Aportación Inicial (tal y como dicho término se define más adelante). -----

(d) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas y contractuales que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. -----

(e) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fideicomitente; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fideicomitente.-----

(f) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. -----

(g) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -----

(h) Que el presente Fideicomiso crea obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. -----

(i) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. -----

(j) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna. -----

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:-----

(a) Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, y acredita mediante la escritura pública número 57.861, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, notario público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la



Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000. -----

- (b) Que (i) el presente Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles del Fiduciario, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Fideicomiso o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (c) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 30,884, de fecha doce de marzo de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito el 2 de junio de 2010 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.-----
- (d) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 fracción XIX, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal, de las disposiciones que se transcriben en la Cláusula Vigésima Cuarta de este Fideicomiso.-----
- (e) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan del Fideicomiso y de las leyes aplicables con motivo de su cargo. -----
- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo de

Fiduciario: (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario. -----

- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -----
- (j) Que el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (tal y como dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o constituirán, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. -----
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (l) Que conoce las obligaciones que al efecto establece la Ley del Mercado de Valores, para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras (tal y como dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.-----
- (m) Que conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones. -----
- (n) Que mediante oficio número 900-03-01-2010-41293, en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, de fecha 21 de octubre de 2010, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, se resolvió que (i) con relación a este Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado ni el



impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme a este Fideicomiso.-----

- (o) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna. -----

I. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario:----

- (a) Que es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para organizarse, según consta en la escritura pública número 57.840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día 25 de julio de 2008 bajo el folio mercantil número 384.235. -----

- (b) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Fideicomiso, las cuales no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente, según lo acredita con copia de la escritura pública número 59.563, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384.235.-----

- (c) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores (tal y como dicho término se define más adelante) en la Emisión a que se refiere el Fideicomiso.-----

- (d) Que comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----

- (e) Que es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen. -----

- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----

- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (a) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (b) no violan ninguna ley, reglamento.

decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (c) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.-----

- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.-----
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.-----
- (j) Que el presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.-----
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (l) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.-----

En virtud de las Declaraciones señaladas anteriormente, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:-----

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.-----

- 1.1 Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Fideicomiso 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 Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula: ----
- a. Administrador: significa FI Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del presente Fideicomiso detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto



- la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario. -----
- b. Anexos: significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.-----
- c. Aportación de Bienes Inmuebles: significa la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso.-----
- d. Aportación Inicial: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.1 de la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso.-----
- e. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC. -----
- f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.---
- g. Asesor Contable y Fiscal: significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México. -----
- h. Auditor Externo: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del presente Fideicomiso: en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario. -----
- i. Bienes Inmuebles: significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----
- j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.

- k. Bienes Inmuebles Aportados: significa los bienes inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo "B"** del presente Fideicomiso.-----
- l. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.-----
- m. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales. -----
- n. CFE: significa el Código Fiscal de la Federación.-----
- o. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido reformadas de tiempo en tiempo. -----
- p. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo. -----
- q. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del presente Fideicomiso. -----
- r. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----
- s. Colocación: significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión. -----
- t. Comisión por Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del presente Fideicomiso. -----
- u. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del presente Fideicomiso. -----
- v. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del presente Fideicomiso. -----
- w. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del presente Fideicomiso. -----
- x. Conducta de Destitución: significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha



persona: (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo, debidamente comprobado; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.-----

- y. Constancia de Reembolso: significa el documento que expedirá el Fiduciario dirigido a los Tenedores en los casos en que se pague algún Reembolso de Capital.-----
- z. Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "C", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- aa. Contratos de Arrendamiento: significa los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----
- bb. Contrato de Asesoría en Planeación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme al documento que se agrega al presente como Anexo "D", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- cc. Contrato de Servicios de Representación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "E", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- dd. Contrato de Colocación: significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.-----

- ee. Convenio de Adhesión: significa el convenio por el cual los Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes, sustancialmente en términos del documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "F".-----
- ff. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G" a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador. -----
- gg. Cuenta Concentradora: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del presente Fideicomiso. -----
- hh. Cuenta de Distribuciones de Efectivo: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.13 del presente Fideicomiso.-----
- ii. Cuenta de Gastos de Operación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.12 del presente Fideicomiso.-
- jj. Cuenta General: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del presente Fideicomiso. -----
- kk. Cuentas: significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Reembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas y mantenidas por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso. -----
- ll. DSCR: significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados,-----
- mm. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.-----



- nn. Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. -----
- oo. Desinversión: tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena de este Fideicomiso. -----
- pp. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural. -----
- qq. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV. -----
- rr. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico: en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- ss. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del presente Fideicomiso. -----
- tt. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones. -----
- uu. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR. -----
- vv. Empresa de Servicios de Representación: significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Representación. -----
- ww. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV. -----

- xx. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV. -----
- yy. Familia Attié: significa todos y/o cualquiera de los señores Abud Attié Dayan (quien también acostumbra usar el nombre de Abude Attié Dayan), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado. -----
- zz. Familia El-Mann: significa todos y/o cualquiera de los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha. -----
- aaa. Familia Guindi: significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani. -----
- bbb. Familia Kababie: significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal. ----
- ccc. Familias Relevantes: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación. -----
- ddd. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso. -----
- eee. Fecha de Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso. -----
- fff. Fibras: significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR. -----
- ggg. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común. -----
- hhh. Fideicomisario en Segundo Lugar: significa el Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados. -----
- iii. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----
- jjj. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por lo Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario, a cuyo patrimonio los Propietarios aportarán la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso. ----
- kkk. Fideicomitente: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----



- III. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Propietario que aporte los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.-----
- mmm. Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.-----
- nnn. Fiduciario o Emisor: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso. --
- ooo. Fondo de Contribuciones Fiscales: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.9 del presente Fideicomiso. --
- ppp. Fondo de Gastos de Emisión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del presente Fideicomiso. --
- qqq. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.7 del presente Fideicomiso.-----
- rrr. Fondo de Impuestos por Inversión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del presente Fideicomiso. --
- sss. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del presente Fideicomiso.-----
- ttt. Fondo de Mantenimiento: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.8 del presente Fideicomiso. -----
- uuu. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos a que se refiere el artículo 179 de la LISR que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.-----
- vvv. Fondo de Reembolso de Capital: significa el registro que debe llevar el Fiduciario por los Reembolsos de Capital pagados a los Tenedores, en los términos del último párrafo de la fracción XI del artículo 224 de la LISR y de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, sección 12.10 del presente Fideicomiso. -----
- www. Fondo de Remanentes: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.11 del presente Fideicomiso. -----

- xxx. Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del presente Fideicomiso. -----
- yyy. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión. -----
- zzz. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. -----
- aaaa. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador. -----
- bbbb. IETU: significa el impuesto previsto por la LIETU. -----
- cccc. IETU Diferido: significa el IETU a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007. -----
- dddd. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. -----
- eeee. Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico. -----
- ffff. Intermediario Financiero: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los CBFIs en el Indeval. -----
- gggg. Inversiones en Bienes Inmuebles: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma. -----
- hhhh. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la Regla 1.3.20.1.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----



- iiii. Inversiones Permitidas: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las Fibras. -----
- jjjj. ISR: significa el impuesto previsto por la LISR. -----
- kkkk. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR. -----
- llll. IVA: significa el impuesto previsto por la LIVA. -----
- mmmm. -----
- Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión. -----
- nnnn. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----
- oooo. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito. -----
- pppp. LIETU: significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. -----
- qqqq. Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del presente Fideicomiso. -----
- rrrr. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----
- ssss. LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----
- tttt. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores. -----
- uuuu. LTV: significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate ("*Loan To Value*").
- vvvv. México: significa los Estados Unidos Mexicanos. -----
- www. -----

Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes

Relevantes: (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.-----

xxxx. Partes: significa conjuntamente el Fideicomitente, Fiduciario y el Representante Común.-----

yyyy. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Fideicomiso. -----

zzzz. Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas. -----



- aaaaa. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término por la LMV. -----
- bbbbb. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable. -----
- ccccc. Pesos: significa la moneda de curso legal en México. -----
- ddddd. Propietarios: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. -----
- eeeee. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables. -----
- fffff. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes. -----
- ggggg. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 224, fracción XI, 6º párrafo de la LISR. -----
- hhhhh. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo. -----
- iiii. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento. -----
- jjjj. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del presente Fideicomiso. -----
- kkkk. Reporte Mensual del Fiduciario: significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar y presentar mensualmente de conformidad con el presente Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "I"** o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité Técnico, de tiempo en tiempo. -----
- llll. Representante Común: significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores. -----
- mmmm. -----
- 2 RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. -----

- nnnnn. Resultado Fiscal: significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar. -----
- ooooo. Servicio de la Deuda: significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento. -----
- ppppp. Servicios de Administración: significa la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que se llevará a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por este Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de los Bienes Inmuebles, bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de los Bienes Inmuebles; (iii) la negociación de contratos de arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; (iv) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de los Bienes Inmuebles; (v) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de Bienes Inmuebles; (vi) la remodelación, construcción y mejora de Bienes Inmuebles; (vii) la realización rutinaria de inspecciones a los Bienes Inmuebles; y (viii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración. -----
- qqqqq. Servicios de Asesoría en Planeación: significa las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar a este Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas. -----
- rrrrr. Servicios de Representación: significa las actividades a ser realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato de Servicios de Representación, consistentes en proporcionar a este Fideicomiso, principalmente, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas; (ii) cobranza de Rentas conforme lo solicite el Administrador; (iii) apoyo al Administrador en la contratación de inquilinos; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de



todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de los Contratos de Arrendamiento. -----

sssss. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. -----

tttt. Título: significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "J"**. -----

uuuuu. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas. -----

vvvvv. Utilidad Operativa: significa el resultado de sustraer a los ingresos generados por el Fideicomiso en su operación, los gastos operativos. -----

wwwww. -----

Valor: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del presente Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo 2º de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable. -----

1.2 Otras Reglas de Interpretación. En este Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario: -----

(i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Fideicomiso; -----

(ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los Anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a este Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso; -----

(iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar"; -----

(iv) las referencias a cualquier persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental); -----

(v) las palabras "del presente", "en el presente" y "bajo el presente" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y -----

(vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular. -----

SEGUNDA. CELEBRACIÓN.-----

- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso. -----
- 2.2 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).-----
- 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.-----
- 2.4 Aportaciones por los Propietarios. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Propietarios deberán efectuar la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en el Convenio de Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario. -----
- 2.5 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno). -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.-----

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: -----
- | | |
|-----------------------|---|
| a. Fideicomitente: | Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. ----- |
| b. Fideicomitentes | ----- |
| Adherentes: | Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. ----- |
| c. Fiduciario: | Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. ----- |
| d. Fideicomisarios en | ----- |
| Primer Lugar: | Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs. ----- |
| e. Fideicomisarios en | ----- |
| Segundo Lugar: | Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión. ----- |



f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución
de Banca Múltiple. -----

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. -----

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera: -----

- a. Con la Aportación Inicial;-----
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; -
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento: -----
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;-----
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;-----
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;-----
- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos: -----
- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso: -----
- i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;-----
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;-----
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;-----
- l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y -----
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.-----

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. -----

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles. -----

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes

Inmuebles: (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes: -----

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso: -----
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados:-----
- d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV: -----



- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico: -----
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs: -----
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos; -----
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos: -----
- i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión; -----
- j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso: -----
- k. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines: -----
- l. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso; -----
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso; -----
- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso; -----

- o. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; -----
- p. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable; -----
- q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico.-----
- r. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación; -----
- s. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación; -----
- t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso:-----
- u. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso: -----
- v. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso:-----
- w. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión; ---



- x. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que -----
deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte: -----
- y. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso:-----
- z. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso:-----
- aa. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- bb. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas: -----
- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados.-----
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso: en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a los

instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados):-----

- ee. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos:-----
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América; -----
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso: -----
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;



- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; -----
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico: -----
- kk. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación: ---
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso: -----
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso: -----
- nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso; -----
- oo. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables; -----
- pp. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y -----
- qq. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act

of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*. -----

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS. -----

6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. -----

6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la Aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso



enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate. -----

- 6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs. -----
- 6.4 Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación. -----
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes:-----
- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.-----
 - b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.-----
 - c. Los CBFIs serán no amortizables. -----
 - d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores. -----
 - e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos. -----

- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal. -----
 - g. Se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.----
 - h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV. Cuando se realice oferta privada de CBFIs exclusivamente, no será necesaria su inscripción en el RNV; y -----
 - i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva. -----
- 6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.-----
- 6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. -----
El Título deberá ser depositado en el Indeval. -----
La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento. -----
- 6.8 Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera. -----

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

- 7.1 Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en este Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----
- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión: -----



- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables: -----
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso: -----
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso: -----
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones: -----
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al presente Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines de este Fideicomiso: -----
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones: -----
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el presente Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones: -----
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso: -----
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores: -----
- k. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval y a la BMV, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo: -----
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran: -----
- m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el presente Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte: -----
- n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las

funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso: en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el presente Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente; -----

- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación. -----
 - p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso y del Título; -----
 - q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
 - r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme a este Fideicomiso; y -----
 - s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. -----
- 7.2 Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en este Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. -----
- 7.3 El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores: en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. -----
- 7.4 El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por



autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados. -----

- 7.5 El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.-----

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES. -----

- 8.1 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación: -----
- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. -----
 - (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año. -----
 - (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. -----

- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. -----
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea. -----
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso. -----
En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados. -----
- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. -----
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán



ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores. -----

- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.-----
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.-----
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador. -----
- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFi que posean.-----
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.----
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que

representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.-----

(xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.-----

(xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.-----

(xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.-----

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.-----

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

9.1 COMITÉ TÉCNICO-----

Creación del Comité Técnico.-----

9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.-----

9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea



de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). -----

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados. -----

9.1.3 No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico. -----

9.1.4 El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado. -----

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de

su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.-----

- 9.1.6 Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario.-----
- 9.1.7 Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico. -----
- 9.1.8 Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. -----
- 9.1.9 El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----
- 9.1.10 El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----
- 9.1.11 El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o



ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie. -----

9.1.12 Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), 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, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso. -----

9.1.13 Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico. -----

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV. -----

Sesiones del Comité Técnico. -----

9.1.15 El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. -----

- 9.1.16 Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----
- 9.1.17 El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico. -----
- 9.1.18 Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. -----
- 9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. -----
- 9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico. -----

- 9.1.21 Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----
- 9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. -----

- 9.1.23 Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros



que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico. -----

Facultades del Comité Técnico. -----

9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: -----

- (i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión.-----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes. -----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con

lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----
- (vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. -----
- (vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. -----
- (viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----
- (ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----



Las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.-----

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.-----

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para

realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera.

Sección 11.2. inciso (ii).-----

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera. Sección 11.2. inciso (iii).-----

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes. -----

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.-----

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de



razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. -----

- C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.-----
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso. -----
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.-----
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación. -----
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir

manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. -----

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto. -----

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores. -----

- (xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. -----
- (xvii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último. -----
- (xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados. -----
- (xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.
- (xx) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo. -----



(xxi) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración. -----

9.1.26 Comité Técnico a partir de la Emisión. El Comité Técnico a partir de la Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el presente Fideicomiso, estará integrado de la siguiente manera: -----

	Miembro		Miembro Suplente	Miembro
	Propietario		-----	Independiente
1	Moisés	El-Mann	Charles El-Mann Fasja-Arazi -----	No-----
2	André	El-Mann	Charles El-Mann Jafif-Arazi-----	No-----
3	Isidoro	Attié	Eduardo Cherem Laniado----- Harari-----	No-----
4	Elías Sacal	Micha --	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann	Arazi	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Abude Attié	Dayán--	Isaac Attié Laniado----	No-----
7	Amín	Guindi	Alberto Guindi Hemsani----- Hemsani-----	No-----
8	Jaime Kababie	Sacal	Rafael Kababie Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros----		Por designar-----	Sí-----
10	Henry Davis-----		Por designar-----	Sí-----
11	Rubén Goldberg-----		Por designar-----	Sí-----
12	Herminio Blanco-----		Por designar-----	Sí-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.-----

Creación del Comité de Auditoría.-----

9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). -----

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. -----

Facultades del Comité de Auditoría.-----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.-----
- (ii) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.-----
- (iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.-----
- (iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.-----
- (v) Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia. -----
- (vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los



asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. ---

- (viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario. -----
- (ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.-----
- (x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----
- (xi) Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité. -----
- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. -----

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

Creación del Comité de Prácticas. -----

9.3.1 El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). -----

9.3.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. -----

Facultades del Comité de Prácticas. -----

9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:-----

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. -----
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.-----

- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones. -----
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso. -----
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.-----
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.-----

DÉCIMA. ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS. -----

Designación del Administrador.-----

- 10.1 En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a F1 Management, S.C. como Administrador quien deberá aceptar su encargo y convenir en el Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación alguna, en el ámbito de sus facultades las relativas a prestación de todos los servicios administrativos, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles así como la búsqueda de oportunidades para que el Fideicomiso realice Inversiones en Bienes Inmuebles y, en su caso, adquiera los Derechos de Arrendamiento, de conformidad con el presente Fideicomiso. Posteriormente, el nombramiento del Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores o en su caso al Comité Técnico, conforme lo previsto por la Cláusula Novena, sección 9.1.24, inciso (vi) del presente Fideicomiso. -----
- 10.2 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "C"** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador.-----
- 10.3 A menos que se especifique lo contrario en este Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración. -----
- 10.4 Sujeto a los términos de este Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni



otorgará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al presente Fideicomiso.-----

10.5 El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del presente Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso: -----

- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes. -----
- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso. -----

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del presente Fideicomiso.-----

Comisión por Administración.-----

10.6 Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Administración conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración"), que comenzará a generarse a partir de la Fecha

de Emisión, cuyo monto y condiciones de pago se determinan conforme a los términos establecidos en los respectivos Contratos de Administración.-----

Obligaciones del Administrador.-----

10.7 El Administrador tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:-----

- (i) Deberá proporcionar los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración. En la prestación de dichos servicios y ejercicio de sus facultades será asesorado por el Empresa de Servicios de Representación y el Asesor. -----
- (ii) Deberá elaborar el plan anual de negocios del Fideicomiso y someterlo a la aprobación del Comité Técnico. -----
- (iii) Deberá llevar a cabo la operación y el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Contratos de Arrendamiento por concepto de cuotas de mantenimiento, para lo cual dichas cantidades deberán ser entregadas mensualmente por el Fiduciario al Administrador. -----
- (iv) Las demás que se establezcan en el Contrato de Administración, el presente Fideicomiso (incluyendo las previstas en la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena), el Título y demás convenios y contratos relativos.-----

Destitución del Administrador.-----

10.8 El Administrador podrá ser destituido por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

Como consecuencia de lo anterior:-----

- (i) El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y -----
- (ii) El administrador sustituto será designado como Administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo. -----

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador, por lo que deberá ejercer la facultad a que se refiere la sección 9.1.24 inciso (vi) de la Cláusula Novena. -----



10.9 Administrador destituido o que hubiera renunciado tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración conforme al Contrato de Administración que hubiere celebrado. -----

Empresa de Servicios de Representación. -----

10.10 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "E"**. Posteriormente, el nombramiento de la Empresa de Servicios de Representación corresponderá al Comité Técnico. -----

El Asesor. -----

10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "D"**. Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico. -----

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES.-----

11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:-----

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento. -----
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional. -----
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos. -----
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. -----
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble. -----
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición. -----
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado. -----
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico. -----

11.2 Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente: -----

Con parte de los Recursos Derivados de la Emisión que se obtengan de la primera Emisión, el Fiduciario deberá adquirir los Bienes Inmuebles Adquiridos y en su caso, los Derechos de Arrendamiento descritos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "A"**, para afectarlos al Patrimonio del Fideicomiso, debiendo efectuar el pago correspondiente de las contribuciones, gastos y honorarios relativos. -----

Posteriormente a la primera Emisión: -----

- (i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes. -----

- (ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z) inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

- (iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con



independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones. -----

- 11.3 Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) la Familia Attié y la Familia El-Mann tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble no destinado a vivienda, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. -----

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, la Familia Attié y la Familia El-Mann a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas. -----

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate y en su caso por la Familia Attié y/o la Familia El-Mann, o declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante y en su caso de la Familia Attié y/o de la Familia El-Mann dentro del plazo citado, se entenderá que no

existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, la Familia Attié y/o la Familia El-Mann Relevante en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate. -----

- 11.4 Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, siempre y cuando con dicha operación se adquiera un interés igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) en los Bienes Inmuebles de que se trate. -----
El Comité Técnico al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas. -----

DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.-----

Para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas y fondos mencionados a continuación: -----

- 12.1 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs. -----
- 12.2 Fondo de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados por el Administrador conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "K"**.-----
- 12.3 Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará la cantidad que le instruya el Comité Técnico y que se destinará a cubrir faltantes de recursos en la operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión.-----
- 12.4 Fondo de Impuestos por Inversión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, mismos que le serán notificados por el Administrador, a más tardar dentro de los tres días siguientes a Fecha de Emisión.-----



- 12.5 Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará, una vez que se hayan registrado los recursos correspondientes del Fondo de Gastos de Emisión y del Fondo de Impuestos por Inversión conforme las secciones 12.2 y 12.3 anteriores, los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos. -----
- 12.6 Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora. Asimismo, en esta cuenta serán depositadas las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----
- 12.7 Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que le sean notificados por el Comité Técnico conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L".-----
- 12.8 Fondo de Mantenimiento. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles, según corresponda, en la cual registrará los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.-----
Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para el mantenimiento de los Bienes Inmuebles Aportados, y con cargo a dicha cuenta el Fiduciario deberá registrar en el Fondo de Mantenimiento que corresponda las cantidades que le sean notificadas por el Administrador. -----
- 12.9 Fondo de Contribuciones Fiscales. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, que se generen por la propiedad y operación de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 12.10 Fondo de Reembolso de Capital. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los Reembolsos de Capital

que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores. Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá expedir y entregar, en caso de que se efectúe algún Reembolso de Capital a los Tenedores, las Constancias de Reembolso correspondientes. -----

12.11 Fondo de Remanentes. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General. Los recursos registrados en este Fondo de Remanentes, deberán ser depositados por el Fiduciario a más tardar el Día Hábil siguiente en que sean registrados, en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo.-----

12.12 Cuenta de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. ----- Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para cubrir los Gastos de Operación de los Bienes Inmuebles que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos.-----

12.13 Cuenta de Distribuciones de Efectivo. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar los recursos que integrarán de las Distribuciones de Efectivo. -----

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

12.14 Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso. -----

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS. -----

13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el presente Fideicomiso con cargo al Fondo de Gastos de Emisión. -----

13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo al Fondo de Gastos de



Emisión de la Emisión. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme la presente Cláusula, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. En caso de que no exista objeción alguna por parte del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente de conformidad con los términos de la notificación que se efectúe conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. La notificación antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario conforme al mencionado **Anexo "H"**, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. --- El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5° (quinto) Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento conforme al multicitado **Anexo "H"**. -----

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES. -----

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio. -----
- 14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. -----
- 14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico. -----
- 14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: -----

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; -----
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; -----
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. ----

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN. -----

- 15.1 Las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en la medida que esté permitido por la Legislación Aplicable, de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico. -----
- 15.2 Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula Décima Quinta, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC. -----
- 15.3 Si el Administrador no gira instrucciones telefónicas, seguidas de una confirmación por escrito respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario debe realizar antes de las 11:30 A.M. (tiempo de la Ciudad de México) del día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. -----
- 15.4 Salvo que se establezca lo contrario en este Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso serán parte de la cuenta respectiva. -----
- 15.5 Asimismo, de conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del presente Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Fideicomiso, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por



operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. -----

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual; -----
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso; -----
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la

convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.-----
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley: -----
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso; -----
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité



técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida.-----

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.-----

17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Fideicomiso. A la fecha de celebración del presente Fideicomiso el Auditor Externo será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el presente Fideicomiso. -----

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en este Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

a. Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. -----

El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L".-----

b. El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el Reporte Mensual de Fiduciario por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común. -----

c. El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas

en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior. -----

- 17.3 Objeción al Reporte Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor presentado por el Auditor Externo, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. -----

Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

- 17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo. -----

- 17.5 Requisitos para la Sustitución y Nombramiento del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente: -----

- a. El nuevo auditor deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario; -----
- b. El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (Diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; -----
- c. El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el presente Fideicomiso; -----
- d. El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y -----



Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. -----

En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula. -----

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR. -----

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos: -----

- a. Derecho irrestricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del presente Fideicomiso por parte del Fiduciario; -----
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del presente Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y -----
- c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Representante Común o el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO. -----

19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. -----

19.2 Requisitos para la Designación de Nuevo Fiduciario. En el caso a que se refiere la sección 19.1 de esta Cláusula y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:-----

- a. El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Representante Común:-----
- b. El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso;-----
- c. El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el presente Fideicomiso; y-----
- d. Mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo. -----

19.3 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC, el cual establece: -----

"La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa."

El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario pueda hacerles entrega del



Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.-----

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO. -----

20.1 Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: -----

- a. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso;-----
- b. Los actos que realice en el cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso;-----
- c. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico; -----
- d. Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en los fondos de las Cuentas; -----
- e. Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso; y -----

Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

20.2 Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

- a. Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y-----
- b. Otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan.-----

- 20.3 Actos urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario podrá recuperar del Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad en que haya incurrido por los actos llevados a cabo en atención a lo que se señala en este párrafo. -----
- 20.4 Actuación conforme a la instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico, según se establezca en el presente Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el presente Fideicomiso. -----
- 20.5 Gastos y costas por juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. -----
- 20.6 Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- 20.8 Limitación de actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras personas que limiten su actuación para los propósitos de este Fideicomiso. -----
- 20.9 Límite de obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el



Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera. -----

20.10 Limite a la actuación del Fiduciario. Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, del Representante Común y/o del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, bajo este Fideicomiso, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario. -----

20.11 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por este Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que este reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso. -----

20.12 Responsabilidad implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia. -----

20.13 Limite de responsabilidad adicional. No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente: -----

- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en este Fideicomiso; y -----
- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme a este Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente

Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en este Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en este Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos de este Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador y en su caso, del Representante Común. -----

VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

- 21.1 Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "M" del presente Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. ----
- 21.2 Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "N", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN. -----

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, solo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate. -----
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma: -----
- A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los miembros independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate. -----



Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.-----

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-----

23.1 Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 días siguientes a la fecha de celebración del mismo; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.-----

23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC. -----

23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente: -----

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la presente Cláusula y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. -----
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero. -----
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs. -----

23.4 Procedimiento de Liquidación: Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: -----

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para



liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos). -----
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación. -----
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

23.5 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores. -----

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIONES LEGALES. -----

24.1 Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito: -----

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido: -----

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley: -----

a) Celebrar operaciones con la propia institución en el cumplimiento de fideicomiso, mandatos o comisiones. El Banco de México podrá autorizar.

mediante disposiciones de carácter general, la realización de determinadas operaciones cuando no impliquen un conflicto de intereses; -----

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;-----

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;-----

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;-----

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;-----

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinadas al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o



desempeñantes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general, y -----

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía.-----

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."----

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México: -----

"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y -----

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. -----

6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula. -----

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción

que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad. -----

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate. -----

6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución..." -----

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS. -----

25.1 Comunicaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas acuse de recibo en los siguientes domicilios: -----

Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----

Domicilio: Avenida Bosques de Tamarindos 400 – B, piso 14, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, México, D. F., Código Postal 05120

Atención: André El-Mann Arazi. -----

Teléfono: (+52) 55-5258-1210 -----

Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca

Múltiple, División Fiduciaria. -----

Domicilio: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 – 17 Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal -----

Atención: División Fiduciaria. -----

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00 -----

Fax: (+52) 55-5201-81-44 -----

e-mail: luis-alberto.ramirez@db.com -----

Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución

de Banca Múltiple -----

Domicilio: Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23 ----- Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo C.P. 11000, México, D.F. -----

Atención: Delegado Fiduciario responsable de la RC/00[*]

Teléfono: (+52)55-5063-39[*] / 28 -----

2



En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. -----

25.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del presente Fideicomiso al Fiduciario, se estará a lo siguiente: -----

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "O" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo a las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula. -----

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designen frente al Fiduciario en términos del ya mencionado Anexo "O", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. -----

Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aún cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. -----

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. -----

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos: -----

- (i) Estar dirigida a "Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso "F/1401".-----
- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/1401". -----
- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.-----
- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.-----
- (v) En el supuesto de que el presente Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 72 (setenta y dos) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.-----

En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones. -----

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y results no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.-----

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES. -----

- 26.1 Obligaciones Fiscales. Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales, presentes o aquellos que llegasen a surgir en virtud de nuevos pronunciamientos legales, de cualquier naturaleza que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso que establezcan o impongan las leyes o autoridades fiscales, serán a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause dichos impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales mencionadas. Para lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. -----



- 26.2 Régimen Fiscal aplicable por tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles, en los términos del artículo 223 de la LISR. Al ser el fin primordial del presente Fideicomiso la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, las Partes atenderán a lo siguiente: -----
- a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR es aplicable al presente Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. Por ello, en todo momento, el Fiduciario vigilará el cabal cumplimiento de dichos requisitos por parte del Fideicomiso; -----
 - b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal y determinar la Utilidad Fiscal o Pérdida Fiscal por CBFI; -----
 - c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que se les retenga; -----
 - d) El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo, salvo que los Tenedores estén exentos o se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros. -----
 - e) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 1.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya; -----
 - f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto de su patrimonio. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario

podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

- g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso podrán acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU, y la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha LIETU, o aquellas disposiciones legales que los sustituyan, derivadas de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----
- h) De igual forma, los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fiduciario, ni el que le haya sido trasladado al presente Fideicomiso. Tampoco podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por el impuesto aquí referido, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.3.4. de la Resolución Miscelánea fiscal para 2010. El Fiduciario presentará las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA. -----
- i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario expedirá por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, para lo cual asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----
- j) Los Tenedores reconocen que, salvo lo establecido en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados enajenados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario estará obligado a efectuar el cálculo y entero del impuesto sobre adquisición de inmuebles conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación del Bien Inmueble Aportado al Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago



relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago

que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

26.4 En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles; se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones descritas en los incisos 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal, serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión. -----

26.5 El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----

26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiese llegar a surgir derivado del incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y del cual pudiese derivar el incumplimiento de las obligaciones fiscales. -----

26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (salvo por lo que toca a sus honorarios), ni de la presentación, validación o revisión de algún informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. SUCESORES Y CESIONARIOS. -----

27.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA DE DERECHOS. -----

28.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso. -----

VIGÉSIMA NOVENA. RELACIÓN LABORAL.-----

- 29.1 Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario. -----

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.-----

- 30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a: -----

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores; -----
- c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo



aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y -----

- d) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados. que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios. ----

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.-----

- 30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

- 30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

- a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;-----
- b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero; -----

- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; -----
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores; -----
- e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación; -----
- g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;-----
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación; -----
- i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por



cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y -----

- j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. -----

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás

requisitos legales aplicables: (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.-----

- 30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere le presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.-----

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.-----

- 30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.-----

- 30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que



sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de Influencia Significativa o Poder de Mando en los términos de los dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. -----

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. -----

30.11 Lo previsto en esta cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.-----

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente

deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

- 31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. una vez que (i) el Administrador sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 15% de los CBFIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto. -----

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.-----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE PODERES.-----

- 32.1 El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 32.2 Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. -----
- 32.3 Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: -----



Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios.-----

- b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado.-----
- c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: *"El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada"*.
- d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen. -----
- e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, considerando los mismos como Gastos de Mantenimiento. -----
- f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. -----

g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes.-----

TRIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN. -----

33.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.-----

TRIGÉSIMA CUARTA. ENCABEZADOS.-----

34.1 Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase. -----

TRIGÉSIMA QUINTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. -----

35.1 Legislación y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----

TRIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS.-----

36.1 Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del presente Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al presente Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:-----

<u>Anexo "A"</u>	Relación de Bienes Inmuebles Adquiridos.-----
<u>Anexo "B"</u>	Relación de Bienes Inmuebles Aportados.-----
<u>Anexo "C"</u>	Formato de Contrato de Administración. -----
<u>Anexo "D"</u>	Formato de Contrato de Asesoría en Planeación. -----
<u>Anexo "E"</u>	Formato de Contrato de Representación -----
<u>Anexo "F"</u>	Formato de Convenio de Adhesión.-----
<u>Anexo "G"</u>	Criterios de Elegibilidad. -----
<u>Anexo "H"</u>	Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.-----



<u>Anexo "J"</u>	Reporte Mensual del Fiduciario.-----
<u>Anexo "K"</u>	Formato de Título.-----
<u>Anexo "L"</u>	Notificación de Gastos de Emisión.-----
<u>Anexo "M"</u>	Reporte Anual del Auditor.-----
<u>Anexo "N"</u>	Honorarios del Fiduciario.-----
<u>Anexo "O"</u>	Honorarios del Representante Común.-----
	Certificación de Firmas al Fiduciario."-----

----- PERSONALIDADES:-----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN". SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "**P**", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO". SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA. con testimonio del instrumento número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, pasado en esta Ciudad con fecha doce de marzo de dos mil diez, ante el señor licenciado Arturo Talavera Autrique, notario número ciento veintidós del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha dos de junio del dos mil diez, en el Folio Mercantil número "262,411" (doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once), por el que dicha institución otorgó en favor del señor licenciado Gerardo Andrés Sainz González, poder general y especial para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con

la letra "Q", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "R", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-IX4"; -----

el señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el veintitrés de enero de mil novecientos setenta y cinco, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad; y su representada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,



DIVISION FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad.-----

Y la licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad.-----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito; -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, como se determina en la Relación de Identificación que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "S" y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que sí ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario; -----

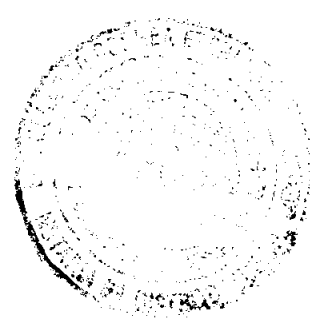
V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día diez de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA.-----

EN NOVENTA Y TRES PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.





BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS

INMUEBLE	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
MARAVILLAS	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
TUXTLA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. JACK KHABIE ZEITOUNE. MOUSSA KHABIE ZEITOUNE.
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
LERMA	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



BIENES INMUEBLES APORTADOS

INMUEBLE	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
MARAVILLAS	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
TUXTLA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. JACK KHABIE ZEITOUNE. MOUSSA KHABIE ZEITOUNE.
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
LERMA	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



Ex. No. 115.636 "2"

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "F1 MANAGEMENT", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ADMINISTRADOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio que se destinen al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. Declara el Administrador a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,509, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o fideicomiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador los Servicios de la Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

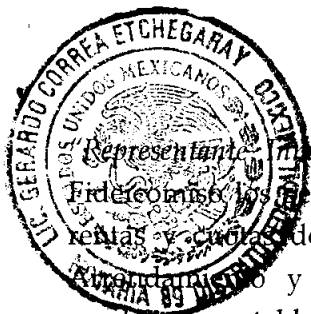
PRIMERA. Definiciones.

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 les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.



"Representante inmobiliario" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de Representación incluyendo (i) la facturación y cobranza de rentas y cargas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico;

"Servicios" significa todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario conforme lo establecido en el Fideicomiso, en este acto designa al Administrador como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Administrador acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:



(a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de procedimientos de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

- (b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Administrador en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso

TERCERA. Servicios

El Administrador prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo que reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades de relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta



... licación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité
... Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecución
... funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y
... mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los
... estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso por parte del Asesor Contable y Fiscal, incluyendo:
 - (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas;
- (d) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones derivadas de la legislación en materia ambiental con relación a los Bienes Inmuebles.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;
- (f) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso;
- (g) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;
- (h) Coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.



(i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

(j) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

(k) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los Programas de Mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los Programas de Mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Bienes Inmuebles;

(l) Coordinar y supervisar todas las actividades del Representante Inmobiliario incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

(m) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;

(n) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;



(o) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento;

(p) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar los Servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

CUARTA. Contraprestaciones del Administrador.

El Administrador tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, una cantidad equivalente al 1% (uno por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes.

Las cuotas por mantenimiento previstas en los Contratos de Arrendamiento serán entregadas por el Fiduciario mensualmente y en su totalidad al Administrador conforme a lo establecido en el Fideicomiso, para llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles correspondientes; en el entendido de que el Administrador se sujetará estrictamente a las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios para realizar el mantenimiento de los Bienes Inmuebles, y no tendrá derecho a solicitar al Fiduciario la entrega de cantidades adicionales, para cubrir faltantes, ya que se obliga a cubrir los mismos en su caso, con capital propio, por lo que no estará obligado a rendir cuentas a persona alguna respecto a su importe y aplicación.

El Administrador tendrá derecho a requerir al Fiduciario directamente y éste estará obligado a entregar al Administrador, los montos necesarios para el pago de cualesquiera impuestos, seguros, contribuciones o cualquier otra obligación fiscal o pago de derechos relacionados directamente con los Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento o cualquier otro requerimiento de recursos por encima de los propios, siempre que los



los mismos sean necesarios para la apropiada operación de dichos Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento.

Junto con los reportes al Fiduciario, el Administrador enviará al Fiduciario un reporte que muestre los montos a favor del Administrador por concepto de honorarios, cuotas de mantenimiento y cantidades requeridas para los pagos que en su caso correspondan.

QUINTA. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente el Administrador deberá elaborar y entregar para la aprobación del Comité Técnico un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles.

SEXTA. Obligaciones del Administrador.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (d) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.



- (e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (f) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.
- (h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario.
- (i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

SÉPTIMA. Sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere la Cláusula Décima Primera de este Contrato.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del



bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del



firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. No existencia de relación laboral.

Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

NOVENA. Modificaciones.

Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.

Fax: (+52) 55-5201-81-44.



Atención: División Fiduciaria.

ADMINISTRADOR

Avenida Paseo de Tamarindos 400 – B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

Atención: André El-Mann Arazi.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. Duración.

La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Administrador no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa, se da por terminado: (i) el Contrato de Prestación Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil celebrado por el Representante Inmobiliario con el Fiduciario respecto del patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA SEGUNDA. Ley aplicable y jurisdicción.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.



DÉCIMA TERCERA. Títulos de Cláusulas.

que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA. Límite de responsabilidad.

Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

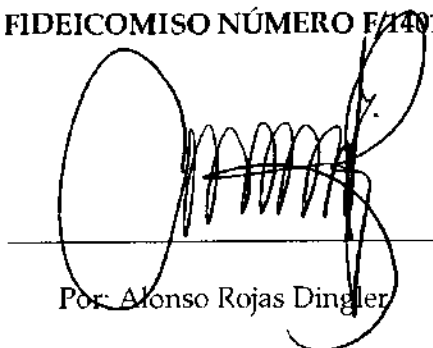
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

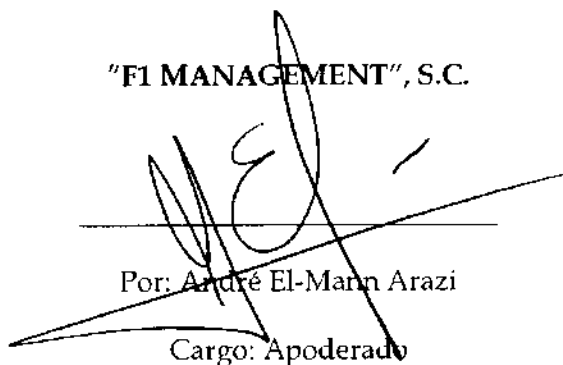
DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

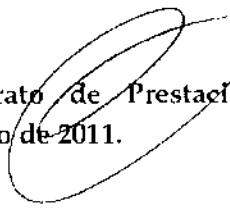
"F1 MANAGEMENT", S.C.



Por: André El-Marin Arazí

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de
Administración y Operación de fecha 20 de enero de 2011.





CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORIA (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ASESOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. Declara el Asesor a través de su representante que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1º de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 425879-1.

(b) Según consta en la escritura pública que ha quedado relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los servicios de asesoría y planeación del Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Asesor; (ii)



no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental, judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará la violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del cesor.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

(c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no



contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o fideicomiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato a efecto de encomendar al Asesor los Servicios de Asesoría en Planeación, dentro de los que se incluyen la asesoría y planeación del Fideicomiso, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

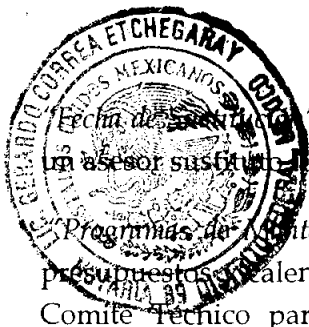
CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

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 les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Administrador" significa F1 Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.



"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Asesor deberá dejar su cargo a favor de un asesor sustituto.

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

"Proyectos" significan conjuntamente con los Bienes Inmuebles, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

"Representante Inmobiliario" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Representación entre los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico;

"Servicios" significa todos los Servicios de Asesoría en Planeación en los que se incluyen los servicios de asesoría, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Proyectos, que el Asesor proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Servicios.

El Asesor prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la asesoría, planeación y coordinación de los Proyectos de conformidad con los fines del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:



- a) La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, actividad que incluirá la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre; incluyendo, sin limitar a: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (iii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.
- b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.
- c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.



d) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

- e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Inmobiliario en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- f) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno.
- g) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por lo que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas.
- h) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- i) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- j) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- k) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- l) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- m) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles;



n) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

o) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

p) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

q) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

TERCERA. La Asesoría. El Asesor se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

(a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico y en su caso, por la Asamblea de Tenedores;

(b) Deberá proporcionar los Servicios, en beneficio exclusivo del patrimonio del fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos de éste;

(c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios



(d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios previstos en el presente Contrato.

CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), anualmente el equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso sin depreciación (un-depreciated asset value), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

La Contraprestación Anual deberá ser liquidada en pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán calculados conforme a los estados financieros internos correspondientes al trimestre inmediato anterior y el cuarto, conforme a los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

En adición, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, cobrará el 3% (tres por ciento) (debiendo incluirse en el mismo cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) sobre el valor de los activos adquiridos/contribuidos, en el entendido que cuando se trate de operaciones con partes relacionadas, adicionalmente se deberá sujetar a lo previsto en el Fideicomiso. La comisión referida en este párrafo podrá incrementarse conforme lo acuerde el Comité Técnico con el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes del mismo.

QUINTA. Reportes del Asesor.

El Asesor preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábles de anticipación.

El Asesor deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Asesor.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Asesor conforme al presente Contrato:

(a) Deberá contar con un consejo de directores integrado al menos por un integrante de la Familia El-Mann y un integrante de la Familia Attie, y sin que



sus decisiones puedan ser controladas por personas que no pertenezcan a dichas familias.

Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.

(c) El Asesor no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o con mala fe.

SÉPTIMA. Sustitución del Asesor.

El Asesor podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta cláusula, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un asesor sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el asesor sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Asesor bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el asesor sustituto; en el entendido, sin embargo que el Asesor continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Asesor dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Asesor cooperará con el Fiduciario y con el asesor sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al asesor sustituto de todas las facultades del Asesor y en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Asesor, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al asesor sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes



relativos al Patrimonio del Fideicomiso y en su caso los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el asesor sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en los términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El asesor sustituto, el Fiduciario y el Asesor, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El asesor sustituto asumirá el depósito, en su caso de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Asesor, se entenderán hechas a la entidad que actúe como asesor sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Asesor de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido de que el asesor sustituto no será responsable de los actos u omisiones del asesor al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Asesor, para actuar en sustitución del Asesor y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución al Asesor. En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

- I. Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo



que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la Cláusula Cuarta de este Contrato; y

II. Si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Asesor.

En virtud de lo anterior, el Asesor responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA PRIMERA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.



Avenida Paseo de Tamarindos 400 – B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

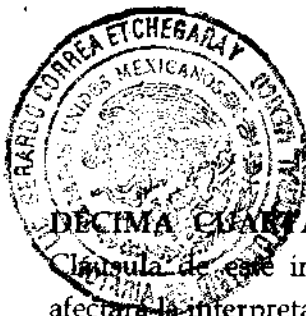
Atención: André El-Mann Arazí.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Asesor no sea destituido en los términos del presente Contrato. El Asesor podrá dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito al Fiduciario hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Servicios de Representación celebrado por la Empresa de Servicios de Representación con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Administración celebrado por FI Management, S.C. con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.



DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Asesor frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Asesor o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Asesor no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

**DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**

Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.

Por: André El-Mann Arazi

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría de
fecha 20 de enero de 2011.



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y COMISIÓN MERCANTIL (EL "**CONTRATO**"), QUE CELEBRAN "**F2 SERVICES**", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "**REPRESENTANTE INMOBILIARIO**"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "**FIDUCIARIO**") EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("**Fideicomiso**"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("**CBFIs**") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

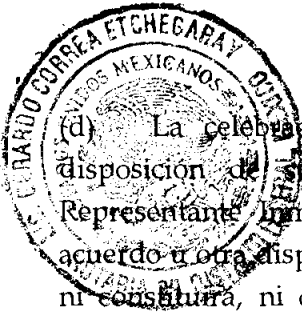
DECLARACIONES

I. Declara el Representante Inmobiliario a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,510, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Representación conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Representante Inmobiliario; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni consuetudina, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Inmobiliario.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de encomendar al Representante Inmobiliario la prestación de los Servicios de Representación entre los que se incluyen (i) la facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

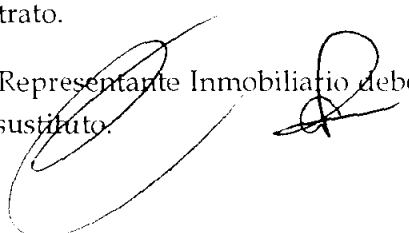
PRIMERA. Definiciones.

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 les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Administrador" significa F1 Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Administración que incluyen la administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Representante Inmobiliario deberá dejar su cargo a favor de un representante inmobiliario sustituto.





todos los Servicios de Representación en los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico, que el Representante Inmobiliario proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

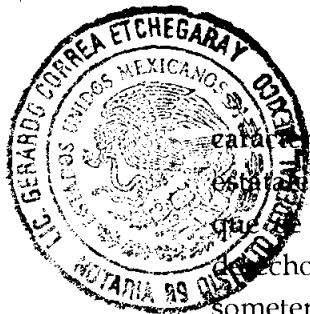
SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico en este acto designa al Representante Inmobiliario como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Representante Inmobiliario acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Representante Inmobiliario dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario en su



de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de procedimientos de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

- (b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Representante Inmobiliario en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Representante Inmobiliario como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso.

TERCERA. Servicios.

El Representante Inmobiliario prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los inquilinos de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los



arrendatarios de los Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de la cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

- (b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;
- (c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

CUARTA. Contraprestaciones del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

QUINTA. Reportes del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité



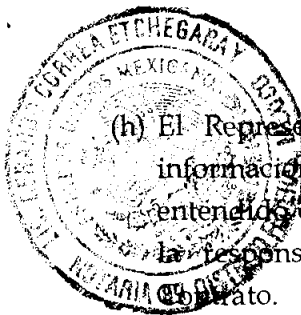
Técnico le solicita previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Representante Inmobiliario deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Representante Inmobiliario.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, cobranza y facturación por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (c) Deberá llevar un registro pormenorizado de la "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (d) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (e) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.
- (f) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (g) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.



(h) El Representante Inmobiliario podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato.

- (i) El Representante Inmobiliario podrá contratar a uno o más administradores inmobiliarios regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como representante inmobiliario conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros parte de los Servicios, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fideicomiso.
- (j) El Representante Inmobiliario no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

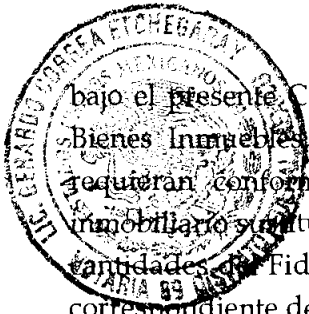
SÉPTIMA. Sustitución del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Representante Inmobiliario por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un representante inmobiliario sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el representante inmobiliario sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el representante inmobiliario sustituto; en el entendido, sin embargo que el Representante Inmobiliario continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Representante Inmobiliario dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Representante Inmobiliario cooperará con el Fiduciario y con el representante inmobiliario sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones



bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al representante inmobiliario sustituto de todas las facultades del Representante Inmobiliario y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

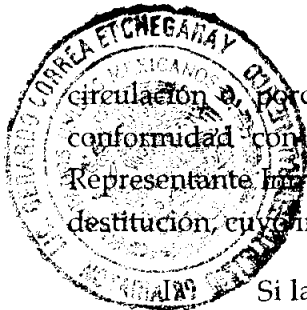
El Representante Inmobiliario, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Representante Inmobiliario sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el representante inmobiliario sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato y el Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El representante inmobiliario sustituto, el Fiduciario y el Representante Inmobiliario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El representante inmobiliario sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Representante Inmobiliario, se entenderán hechas a la entidad que actúa como representante inmobiliario sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Representante Inmobiliario de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el representante inmobiliario sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Representante Inmobiliario al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Representante Inmobiliario, para actuar en sustitución del Representante Inmobiliario y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución al Representante Inmobiliario. En caso de que el Representante Inmobiliario sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en



porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Representante Inmobiliario tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Representante Inmobiliario a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas al Representante Inmobiliario durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y

- II. Si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Representante Inmobiliario.

En virtud de lo anterior, el Representante Inmobiliario responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.



DÉCIMA PRIMERA. **Notificaciones.** Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.

Fax: (+52) 55-5201-81-44.

Atención: División Fiduciaria.

REPRESENTANTE INMOBILIARIO

Avenida Paseo de Tamarindos 400 - B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

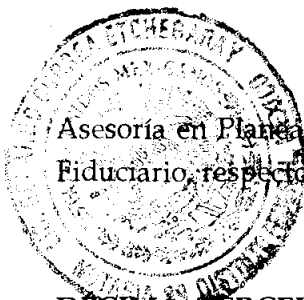
Fax: 5258 1116.

Atención: André El-Mann Arazi.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. **Duración.** La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Representante Inmobiliario no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Representante Inmobiliario y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Administración celebrado por FI Management, S.C. con el Fiduciario o (ii) el Contrato de



Asesoría en Planeación celebrado con por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. con el Fiduciario, respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Representante Inmobiliario frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Representante Inmobiliario o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Representante Inmobiliario no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

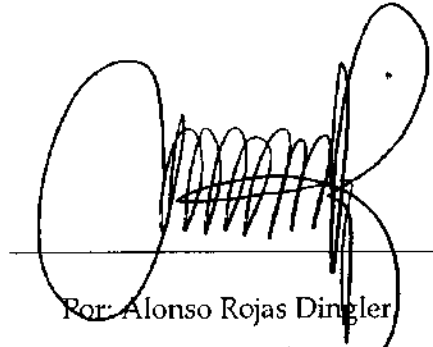
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

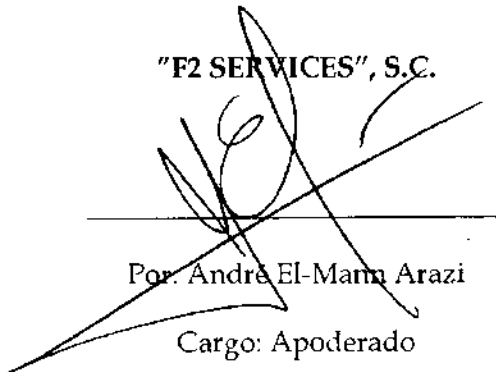
DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

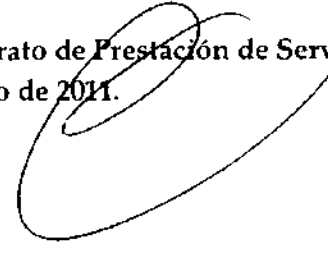
"F2 SERVICES", S.C.



Por: André El-Mann Arazi

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios y
Comisión Mercantil de fecha 20 de enero de 2011.



22. 11. 1981



--- LIBRO NÚMERO [*].-----

--- INSTRUMENTO NÚMERO [*].-----

--- EN MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a [*] de [*] del año dos mil diez, yo el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar: -----

--- I.- La REVERSIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y EXTINCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA. QUE OTORGAN:-----

--- A) "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante "Banca Mifel"), como fiduciario y en ejecución del fideicomiso identificado con el número [*] (el "Fideicomiso Original"); representada en este acto por su delegado fiduciario el licenciado Salvador de la Llata Mercado, actuando por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original, mismas que ratifica en este acto el señor André El-Mann Arazi, en su carácter de delegado especial de dicho Comité; y -----

--- B) Los señores [*], todos ellos en su carácter de Fideicomisarios del Fideicomiso Original y representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también comparece por su propio derecho, (en adelante denominados conjuntamente los "Copropietarios"). -----

--- II.- ADHESIÓN A FIDEICOMISO Y LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL MISMO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA Y CON DERECHO DE READQUISICIÓN, QUE OTORGAN: -----

--- A) "DEUTSCHE BANK" MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante el "Deutsche Bank"), como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/1401, (en adelante el "Fideicomiso Emisor") representado en este acto por su delegado fiduciario María del Carmen Robles Martínez Gómez; -----

--- B) Los señores [*], todos ellos representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también comparece por su propio derecho. (en adelante denominados conjuntamente los "Fideicomitentes Adherentes"); con la comparecencia y aceptación de;

--- C) "FI MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL, (en adelante el "Administrador"), representada en este acto por su apoderado legal el señor André El-Mann Arazi; -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- [Nota: incluir todos los antecedentes de propiedad y la especificación de las construcciones] Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de [*], con fecha de [*].

los Copropietarios adquirieron, en copropiedad proindiviso y en los porcentajes que más adelante se indican, el inmueble ubicado en [*] (en lo sucesivo el "Inmueble"), mismo que en dicha escritura se describe de la siguiente manera: -----

SUPERFICIE: [*] ([*])-----

MEDIDAS, LINDEROS y COLINDANCIAS: [*] -----

El Inmueble fue adquirido por los Copropietarios, en los porcentajes que a continuación se expresan: [*].-----

SEGUNDO.- FIDEICOMISO ORIGINAL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], se hizo constar el Fideicomiso Original que celebraron los Copropietarios, como Fideicomitentes y Fideicomisarios, con Banca Mifel como Fiduciario, a cuyo patrimonio los Copropietarios transmitieron, con derecho de reversión y en los porcentajes de copropiedad indicados en el antecedente primero de esta escritura, la propiedad del Inmueble con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo las construcciones existentes sobre el mismo, con el fin principal de destinar el Inmueble al arrendamiento o concesión del uso y goce a terceros. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[Transcripción de las cláusulas relevantes del Fideicomiso Original]. -----

TERCERO.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR. Mediante escritura número [*], de fecha [*] de [*] del año dos mil diez, otorgada ante el suscrito notario, se hizo constar el Fideicomiso Emisor, celebrado por el Administrador como fideicomitente y Deutsche Bank como Fiduciario, cuya finalidad principal consiste en emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "CBIs"), con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o adquiera. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*]... " -----

CUARTO.- CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. Con fecha [*] de [*] del dos mil diez, el Administrador celebró con Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, un contrato de prestación de servicios, en cuyos términos el Administrador prestará al Fideicomiso Emisor todos los servicios de administración, operación y mantenimiento que requiera para su más eficiente operación y la de los Inmuebles y los contratos de arrendamiento que formen parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor [Nota: se deberá ajustar conforme a servicios a incluirse en el contrato de administración final] .-----

QUINTO.- FIDEICOMISO DE CONTROL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el suscrito notario, se hizo constar el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número [*] (el "Fideicomiso de Control"), celebrado por el señor André El-Mann Arazi como fideicomitente y Banca Mifel como Fiduciario, cuyo fin



principal consiste en que Banca Mifel reciba y mantenga la propiedad y titularidad de los CBIs que reciban los Fideicomitentes Adherentes como contraprestación por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y los administre en los términos previstos en dicho Fideicomiso de Control. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*]...-----

----- DECLARACIONES -----

I.- DE LOS COPROPIETARIOS Y FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Por su propio derecho y en representación de los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, el señor André El-Mann Arazi declara bajo protesta de decir verdad:-----

a) Que él y sus representados son mexicanos, mayores de edad, con capacidad legal suficiente para la celebración de los actos contenidos en esta escritura y casados conforme a lo siguiente: (i) los señores [*], casados bajo el régimen de sociedad conyugal, con las señoras [*], respectivamente; (ii) y los señores [*], bajo el régimen de separación de bienes, como se acredita con copia certificada de las actas de su matrimonio que se agregan al apéndice de esta escritura en un solo legajo marcado con la letra "A".-----

b) Que cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en las escrituras públicas [*] de fecha [*], otorgadas ante el suscrito notario, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.-----

c) Que él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes controlan y administran el Inmueble a través del Fideicomiso Original, relacionado en el antecedente segundo de esta escritura.-----

d) Que con recursos de él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, se realizaron las construcciones que actualmente se encuentran edificadas sobre el Inmueble que constan de [*].-----

e) Que a la fecha de firma de este instrumento el Inmueble es objeto de los contratos de arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "B", (en lo sucesivo los "Contratos de Arrendamiento") y producen las rentas que se indican en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "C" (en lo sucesivo las "Rentas").-----

f) Que a la fecha de firma de este instrumento, el Inmueble, sus construcciones, los Contratos de Arrendamiento y las Rentas, están libres de gravámenes y limitaciones de dominio, salvo por lo que hace a su afectación al Fideicomiso Original, lo que acredita además con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de [*], que se agrega al apéndice de esta escritura marcados con la letra "D", y que no está sujeto a ninguna clase de provisiones, usos, reservas o destinos que contravenga lo pactado en este instrumento.-----

g) Que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y los derechos por consumo de agua, según se acredita con las constancias, expedidas por [*], que se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "E". -----

h) Que el valor catastral del Inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, de acuerdo con el documento que agrego al apéndice con la letra "F". -----

i) Que el valor comercial del Inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, de la cual corresponde al terreno la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL y a las construcciones la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, según el avalúo formulado por "[*]", mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "G". -----

j) Que en su oportunidad fueron obtenidas todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones: fueron dados los avisos de terminación de obra; y pagadas las contribuciones, necesarias para edificar las construcciones existentes sobre el Inmueble. Copia de las licencias, permisos y autorizaciones se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "H". -----

k) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que esté relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones; ni le ha sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia u orden judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento. -----

l) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a las partes; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes. -----

m) Que conoce los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor y que es su voluntad adherirse al mismo, transmitiendo al patrimonio del Fideicomiso Emisor la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento, recibiendo como contraprestación por dicha aportación los CBIs indicados en la cláusula quinta del Capítulo Segundo de esta escritura. -----

II.- DE BANCA MIFEL: Por conducto de su delegado fiduciario, Banca Mifel declara bajo protesta de decir verdad:-----



- a) Ser una institución de crédito debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número veinte mil seiscientos quince, de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y tres, otorgada ante el señor licenciado Carlos Alejandro Durán Loera, notario número once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número "186434" (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro). -----
- b) Que su delegado fiduciario, el señor licenciado Salvador de la Lata Mercado, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública número cincuenta mil cuatrocientos ochenta y uno de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil tres, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario número uno del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha diecinueve de noviembre del año dos mil tres, en el Folio Mercantil número "186434" (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro); poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna. -----
- c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso de Original y del Fideicomiso de Control le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones a su cargo previstas en este instrumento. -----
- d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Original, le instruyó otorgar este instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "I" y que dichas instrucciones son ratificadas en este acto por el delegado especial de dicho Comité el señor André El-Mann Arazi. -----
- e) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que esté relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones; ni le ha sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia u orden judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento. -----
- f) Que la celebración, formalización y ejecución del presente contrato: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Banca Mifel como Fiduciario del Fideicomiso Original o del Fideicomiso de Control; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a Banca Mifel; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Banca Mifel. -----

III.- DE DEUTSCHE BANK: Por conducto de su delegado fiduciario, Deutsche Bank declara bajo protesta de decir verdad: -----

- a) Ser una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV (quince romano), de la Ley de Instituciones de Crédito, según se acredita con la escritura pública número cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y uno, de fecha veinticinco de febrero del dos mil, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número diecinueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, el día once de abril del año dos mil. -----
- b) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, de fecha doce de marzo del dos mil diez, otorgada ante el licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número ciento veintidós del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en virtud de lo reciente de su otorgamiento, mediante la cual se hizo constar la designación de Delegados Fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, facultades y poderes que no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente instrumento. -----
- c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso Emisor le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones previstas en este instrumento. -----
- d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Emisor le instruyó celebrar el presente instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "J". -----
- e) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Deutsche Bank; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a Deutsche Bank; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Deutsche Bank. -----
- f) Que tiene pleno conocimiento de que el suscrito notario presentará ante las autoridades fiscales correspondientes las declaraciones exigidas por las leyes, las cuales están sujetas a revisión, pudiendo las propias autoridades liquidar diferencias a su cargo, y por las cuales libera al suscrito notario, bajo el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes deberán asumir el costo y sacar en paz y a salvo a las demás partes por cualquier contribución o



responsabilidad relacionada con el Inmueble o sus Contratos de Arrendamiento que provenga de hechos anteriores a la fecha de firma de este instrumento. -----

[Nota: En su caso, incluir declaración en relación con el criterio de la SRE por la cual no es necesario el permiso para adquirir inmuebles en zona restringida en los casos en que el Inmueble esté ubicado en esa zona] -----

IV.- DEL ADMINISTRADOR: Por conducto de su representante legal declara bajo protesta de decir verdad:-----

a) Ser una sociedad civil debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número [*] de fecha [*] del dos mil diez, otorgada ante el suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

b) Que su representante legal, señor André El-Mann Arazí, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública que se relaciona en el inciso a) que antecede, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.-----

c) Que tiene la capacidad para asumir las obligaciones previstas a su cargo en este instrumento conforme al Contrato de Administración. -----

d) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable al mismo; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada previamente.-----

V.- DE LAS PARTES: DEFINICIONES: Las partes declaran estar de acuerdo que los términos que en este instrumento aparezcan escritos con inicial mayúscula (ya sea en singular o en plural) tendrán los significados que a dichos términos se les atribuye a continuación: -----

a) "Banca Mifel" significa Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. -----

b) "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBIs", significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por Deutsche Bank, de conformidad con el Fideicomiso Emisor y la legislación aplicable. -----

c) "Condición Suspensiva", significa la condición suspensiva descrita en la cláusula primera del capítulo tercero de esta escritura;-----

d) "Contratos de Arrendamiento" significa los contratos de arrendamiento sobre el Inmueble que han quedado descritos en el documento agregado al apéndice del presente instrumento bajo la letra "B". -----

e) "Copropietarios" significa, conjuntamente, los señores [*]. -----

- f) "Cuotas de Mantenimiento" significa las cuotas de mantenimiento, presentes y futuras, que deban pagar los arrendatarios del Inmueble, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento. -----
- g) "Cuenta del Fideicomiso Emisor" significa la cuenta de cheques abierta a nombre del Fideicomiso Emisor por Deutsche Bank, actuando como fiduciario del Fideicomiso Emisor y conforme a las instrucciones del Comité Técnico. -----
- h) "Deutsche Bank" significa Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso Emisor. ---
- i) "Derecho de Reversión" significa el derecho que expresamente se reservan los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad del Inmueble, en los términos y condiciones establecidas en este instrumento y en el Fideicomiso Emisor. -----
- j) "Fecha de Cierre" significa la fecha en que se realice la colocación entre el gran público inversionista de los CBIs emitidos por el Fideicomiso Emisor. -----
- k) "Fideicomiso Emisor" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank e identificado con el número F/1401, relacionado en el antecedente tercero de este instrumento. -----
- l) "Fideicomiso de Control" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente quinto de este instrumento.-
- m) "Fideicomiso Original" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente segundo de este instrumento. -----
- n) "Fideicomitentes Adherentes" significa, conjunta mente, los señores [*]. -----
- ñ) "Inmueble" significa el inmueble descrito en el antecedente primero de este instrumento, incluyendo terreno y las construcciones edificadas sobre el mismo, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda.-----
- o) "Notificación de Afectación Fiduciaria" significa la notificación que se realizará a los arrendatarios del Inmueble a efecto de hacer de su conocimiento que: (i) la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento se ha transmitido al patrimonio del Fideicomiso Emisor; y (ii) al término del Período de Transición, deberán depositar las Rentas y Cuotas de Mantenimiento derivadas de sus Contratos de Arrendamiento en la Cuenta del Fideicomiso Emisor, con la indicación de que, a partir de (e incluyendo) la Fecha de Cierre, todas las Rentas y Cuotas de Mantenimiento deberán ser pagadas mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Emisor, o mediante transferencia electrónica de fondos a la Cuenta del Fideicomiso Emisor, apercibiendo que los pagos hechos a favor de cualquier persona diversa no será liberatorio de las obligaciones a cargo de los arrendatarios y/o cualquier obligado al pago de la renta conforme a los Contratos de Arrendamiento. -----



- p) “Periodo de Transición” significa el periodo que iniciará en la Fecha de Cierre y terminará el último día natural del mes de calendario siguiente y dentro del cual se deberá entregar a los arrendatarios del Inmueble la Notificación de Afectación Fiduciaria.-----
- q) “Rentas” significa todos los frutos, presentes y futuros, derivados del Inmueble, incluyendo sin limitar: (i) todas las rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación, del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y (vi) excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA) derivado de los conceptos anteriores.-----
- r) “Pólizas de Seguro” significa las pólizas de seguro que se adjuntan al apéndice de este instrumento bajo la letra “K”. -----
- s) “Valor de Aportación” significa el valor en que los Fideicomitentes Adherentes en este acto aportan el Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que asciende a la cantidad de S[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional). -----

Con base en los antecedentes y declaraciones precedentes, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

-----CAPITULO PRIMERO-----
----- DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN EJECUCIÓN DEL
FIDEICOMISO ORIGINAL Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO
----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y TITULARIDAD: Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, Banca Mifel en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Original, en ejecución de dicho fideicomiso, sin pago de contraprestación alguna y en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original que bajo la letra “I” han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, mismas que en este acto ratifica el delegado especial de dicho Comité Técnico, el señor André El-Mann Arazí, en este acto REVIERTE, TRANSMITE Y ENTREGA *ad corpus* a los Copropietarios, en la proporción y porcentaje que a cada uno de ellos le corresponde conforme al antecedente primero de este instrumento: (i) la propiedad y la posesión originaria del Inmueble, libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde; con la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este

instrumento, incluyendo sin limitar, las construcciones edificadas sobre el mismo; y sin perjuicio de la posesión derivada que corresponda a los arrendatarios del Inmueble; y (ii) la titularidad de los derechos y obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento. ----

Derivado de lo anterior, en este acto los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original, por conducto de su representante, manifiestan su consentimiento a fin de que con relación al Inmueble materia de esta escritura, se hagan las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad competente. -----

SEGUNDA.- NOTIFICACIÓN DE AFECTACIÓN FIDUCIARIA.- Los Copropietarios en este acto instruyen irrevocablemente a Banca Mifel como fiduciaria del Fideicomiso Original, que sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para los efectos indicados en el Capítulo Segundo de esta escritura, presente y entregue una Notificación de Afectación Fiduciaria a todos y cada uno de los arrendatarios y/o garantes de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, a efecto de que a partir de la conclusión del Periodo de Transición, los arrendatarios inicien el pago de las Rentas y de las Cuotas de Mantenimiento mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Emisor; en el entendido de que: -----

a) La Notificación de Afectación Fiduciaria se realizará en términos sustancialmente iguales a los indicados en el modelo que bajo la letra "L" se agrega al apéndice de este instrumento, mediante fedatario público y cumpliendo con las formalidades exigidas por la legislación aplicable en el lugar de ubicación del Inmueble; y -----

b) Banca Mifel deberá entregar al Administrador las certificaciones que expida el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Fiduciaria. -----

c) Banca Mifel deberá entregar a Deutsche Bank, copia de las certificaciones que expida el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Fiduciaria. -----

TERCERA.- EXTINCIÓN PARCIAL DEL FIDEICOMISO ORIGINAL.- En virtud de la reversión y transmisión de propiedad, titularidad y posesión contenida en la cláusula primera de este Capítulo Primero, Banca Mifel, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula segunda que antecede, cancela y extingue parcialmente el Fideicomiso Original, respecto del Inmueble y los Contratos de Arrendamiento; subsistiendo dicho fideicomiso con toda su fuerza y vigor sobre los demás bienes que no han sido objeto del presente instrumento y formen parte del patrimonio del Fideicomiso Original. -----

CUARTA.- FINIQUITO.- Los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original y únicamente por lo que se refiere al Inmueble y a los Contratos de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula segunda que antecede, en este acto otorgan a Banca Mifel, sus



11

delegados fiduciarios, funcionarios, consejeros o ejecutivos, que intervinieron en la operación del Fideicomiso Original, el finiquito más amplio que en derecho proceda por su actuación en el cargo de fiduciario que le fue conferido; manifestando que no se reservan derecho ni acción legal que ejercitar en su contra, obligándose a sacarlo en paz y a salvo de cualquier reclamación o controversia presente o futura, y a indemnizarlo de los daños y perjuicios que haya sufrido o pagarle deudas de cualquier índole en que haya incurrido en el desempeño del cargo fiduciario.-----

QUINTA.- IMPUESTOS.- Para efectos fiscales se hace constar que con fundamento en el artículo catorce del Código Fiscal de la Federación, la reversión y transmisión de propiedad consignada en este Capítulo Primero no se considera traslativa de dominio en virtud de que los Copropietarios, se reservaron el derecho de readquirir la propiedad del Fideicomiso Original, tal y como se ejecuta en este acto. -----

----- CAPITULO SEGUNDO -----

----- DE LA ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR.

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR.- Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, los Fideicomitentes Adherentes en este acto SE ADHIEREN, sin reserva ni limitación alguna, al clausulado del Fideicomiso Emisor mismo que declaran conocer en todos sus términos y condiciones, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones que conforme al Fideicomiso Emisor corresponden a los Fideicomitentes Adherentes; incluyendo sin limitar, los siguientes: -----

a) Realizar todos los actos necesarios para que las declaraciones de los Fideicomitentes Adherentes en esta escritura sean verdaderas, completas y no omitan ninguna información relevante con relación al Inmueble y a los Contratos de Arrendamiento. -----

b) Realizar todos los actos necesarios para mantener la validez y exigibilidad de la aportación, transmisión y entrega de los bienes aportados al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos indicados en este instrumento. -----

c) Abstenerse de realizar actos que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor. -----

d) Conforme lo establecido en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.3, del Fideicomiso Emisor, siempre y cuando sean considerados Fideicomitentes Adherentes Relevantes (conforme se define dicho término en el Fideicomiso Emisor) y el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, con copia al Comité de Prácticas del mismo Fideicomiso Emisor, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que

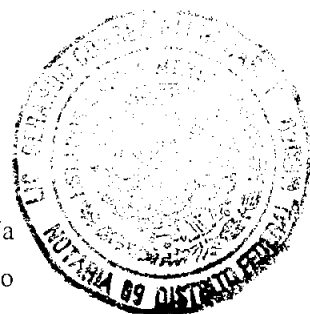
sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad (según se define dicho términos en el Fideicomiso Emisor), dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. -- d) En general, cumplir con las obligaciones a su cargo de acuerdo a este instrumento y al Fideicomiso Emisor. -----

SEGUNDA.- TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE: Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes en este acto APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN *ad corpus* a Deutsche Bank, al Valor de Aportación, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y para el cumplimiento de sus fines, ADQUIERE y RECIBE en su totalidad y a su entera satisfacción y en estado en que se encuentra: -----

a) La propiedad del Inmueble libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; al corriente en el pago de sus contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y queda comprendido dentro de la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a: (i) las construcciones actualmente edificadas y las que, en su caso, posteriormente se edifiquen sobre el Inmueble. (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que actualmente estén, o en el futuro sean, instalados o adheridos al Inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dichos Inmueble. (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora del Inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dicho Inmueble; (iv) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del Inmueble; (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del Inmueble; y (vi) la titularidad de todas y cada una de las pólizas de seguros del Inmueble, junto con todos los derechos inherentes a dichas pólizas de seguros, incluyendo, sin limitar, la facultad de exigir el pago de las indemnizaciones correspondientes; y -----

b) La posesión originaria del Inmueble, pero sin perjuicio de la posesión derivada de los arrendatarios respectivos; -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos del Contrato de Administración, al momento de cumplirse la Condición Suspensiva, entregarán al Administrador, a satisfacción de este



último, las Pólizas de Seguro, junto con los endosos expedidos por la compañía aseguradora correspondiente, reconociendo a Deutsche Bank, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, como beneficiario irrevocable de las mismas. -----

TERCERA.- APORTACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE:

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y [Nota: existen algunos contratos que tienen restricciones en cuanto a la cesión de los derechos derivados de los contratos de arrendamiento, les proporcionaremos una lista de dichos contratos respecto de los cuales se deberá cumplir con dichas estipulaciones una vez que tengamos la entrega final de contratos y su análisis] para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN a Deutsche Bank, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, ADQUIERE y RECIBE la titularidad de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, incluyendo sin limitar: -----

a) El derecho al cobro de todas las contraprestaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: (i) todas las Rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y (vi) el impuesto al valor agregado (el "IVA") derivado de los conceptos anteriores. -----

b) Los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento. -----

c) Cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación del Inmueble. -----

Las partes convienen que a partir de la Fecha de Cierre, las Rentas, Cuotas de Mantenimiento del Inmueble y el IVA correspondiente, conforme a los respectivos Contratos de Arrendamiento corresponderán al Fideicomiso Emisor, por lo que en caso de que Banca Mifel, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Original y/o los Fideicomitentes Adherentes las cobre o reciba de los arrendatarios respectivos, deberá depositar su importe a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que esto ocurra, en las cuentas del Fideicomiso Emisor y notificar al Fiduciario de dicho depósito. -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos del Contrato de Administración, al cumplirse la Condición Suspensiva entregarán al Fiduciario y a su entera satisfacción los originales de: (i) los Contratos de Arrendamiento del Inmueble; y (ii) los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "M". -----

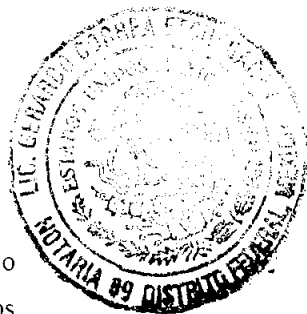
CUARTA.- DERECHO DE REVERSIÓN: Los Fideicomitentes Adherentes se reservan expresamente el derecho de readquirir de Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento y demás bienes en este acto fideicomitados; derecho que podrán ejercer únicamente en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso Emisor y particularmente conforme al procedimiento establecido en la cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso Emisor. --- Para los efectos indicados en el párrafo anterior, los Fideicomitentes Adherentes aceptan y se obligan a ejercer el Derecho de Reversión única y exclusivamente por conducto del señor André El-Mann Arazi; o en su defecto a través del señor Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi); a quienes para cumplir con esta obligación, en este acto designan irrevocablemente como su legítimo representante común.-----

QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN: Como contraprestación por la aportación del Inmueble, los Contratos de Arrendamiento y demás bienes fideicomitados por los Fideicomitentes Adherentes al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos de esta escritura, Deutsche Bank en cumplimiento de las instrucciones recibidas del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor que bajo la letra "J" han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, entregará a los Fideicomitentes Adherentes, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cierre, la cantidad de [*] CBIs en pago total del Valor de Aportación, conforme a lo siguiente:-----

a) Los CBIs serán percibidos por los Fideicomitentes Adherentes en el porcentaje en que cada uno de ellos en este acto transmite la propiedad del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que se indica en el antecedente primero de esta escritura; en consecuencia, a cada uno de los Fideicomitentes Adherentes en lo personal le corresponderá el número de CBIs que se indica en el documento que bajo la letra "N" se agrega al apéndice de esta escritura;-----

b) Los Fideicomitentes Adherentes irrevocablemente instruyen en este acto a Deutsche Bank para que les haga entrega de los CBIs que a cada uno de ellos corresponde, mediante depósito de los mismos en la cuenta de intermediación bursátil número [*], abierta en [*], por Banca Mifel como fiduciario del Fideicomiso de Control;-----

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Los Fideicomitentes Adherentes quedan obligados a:-----



a) Realizar todos los actos jurídicos y materiales necesarios a efecto de que se lleve a cabo la Notificación de Afectación Fiduciaria respecto de todos y cada uno de los arrendatarios respectivos. -----

b) Entregar al Fiduciario del Fideicomiso Emisor en la Cuenta del Fideicomiso Emisor todas y cada una de las cantidades que por concepto de Rentas reciba de cualesquiera de los arrendatarios relativos al Inmueble con posterioridad al cumplimiento de la Condición Suspensiva, a más tardar dentro del día hábil siguiente a que ello ocurra. -----

c) Asumir el costo y realizar el pago inmediato de cualquier pasivo anterior (o causado por actos, hechos u omisiones anteriores) a la Fecha de Cierre, que sea derivado de, o esté relacionado con, el Inmueble o los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitar: (i) cualquier monto pagadero por concepto de impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje; (ii) cualesquier contribuciones, sanciones o multas por diferencias en las construcciones declaradas o las cuotas de seguridad social de los trabajadores que participaron en dichas construcciones; o (iii) por la falta de cualquier licencia, permiso o autorización necesaria para haber realizado dichas construcciones o para explotar el Inmueble en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento, e incluyendo también cualesquier cantidades pagaderas como indemnizaciones o compensaciones que deban cubrirse a los arrendatarios por incumplimientos de la parte arrendadora bajo sus respectivos Contratos de Arrendamiento o a terceros para resarcir la responsabilidad objetiva derivada de la propiedad del Inmueble. -----

d) Sacar en paz y a salvo, e indemnizar, a Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, así como a los tenedores de los CBIs y a su Representante Común, por cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, que eventualmente llegara a surgir con motivo de los supuestos a que se refiere la presente cláusula. -----

e) Responder frente a Deutsche Bank o frente a los adquirentes del Inmueble del saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley. -----

SÉPTIMA.- DESTINO: Deutsche Bank se obliga a destinar el Inmueble objeto de esta transmisión, única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor, sin perjuicio de las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables. -----

----- CAPITULO TERCERO -----

----- DISPOSICIONES COMUNES -----

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las partes convienen que la eficacia y exigibilidad de los actos jurídicos que se hacen constar en esta escritura y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos, queda sujeta al previo cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") consistente en que Deutsche Bank, en

su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, obtenga de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la emisión de los CBIs y realice su colocación entre el gran público inversionista mediante el registro de operación en el sistema respectivo de la Bolsa Mexicana de Valores a mas tardar el día [*] de [*] de 2011.-----

SEGUNDA.- GASTOS E IMPUESTOS: Los honorarios, contribuciones y gastos de cualquier especie derivados de la celebración de este instrumento, así como de su protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, son a cargo del patrimonio del Fideicomiso Emisor, salvo el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única causados por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor que en su caso se causen, mismos que serán a cargo exclusivo de los Fideicomitentes Adherentes.-----

Para los efectos anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo [*] de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el suscrito notario determinó la ganancia para cada uno de los Fideicomitentes Adherentes por la cantidad total de \$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional), según el procedimiento y método de cálculo que se indica en el documento que bajo la letra "O" se agrega al apéndice de esta escritura; no obstante lo anterior, el suscrito notario se abstiene de realizar la retención y entero del impuesto correspondiente, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos de la fracción XIII (trece romano), del artículo doscientos veinticuatro de Ley del Impuesto Sobre la Renta y será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs; o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

De igual forma, el suscrito notario se abstiene de realizar el cálculo del impuesto empresarial a tasa única, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del cinco (5) de Noviembre de dos mil siete (2007), el cual en caso de causarse, será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs; o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

Por lo que se refiere al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, el suscrito notario hace constar que no se causa dicho impuesto toda vez que de conformidad con el artículo [*] del [Código Fiscal para el Distrito Federal] [Nota Ajustar según sea aplicable] no se considera enajenación la aportación de bienes inmuebles a un fideicomiso, en caso de que el Fideicomitente se reserve el derecho a readquirir la propiedad, lo cual se hace constar en la Cláusula Cuarta del presente instrumento, no generándose en consecuencia impuesto a pagar. -----



TERCERA.- DOMICILIOS: Las partes comparecientes señalan como sus domicilios para todos los efectos derivados de los actos consignados en esta escritura los siguientes: -----

- a) Los Fideicomitentes Adherentes: Avenida Paseo de los Tamarindos cuatrocientos. torre "B", piso catorce, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, en México, Distrito Federal; a la Atención de: [*] -----
- b) Banca Mifel: [*] -----
- c) Deutsche Bank: [*] -----
- d) El Administrador: [*] -----

En el caso de que cualquiera de las partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, deberá comunicarlo por escrito a las demás partes con cuando menos tres días hábiles de anticipación. -----

Todos los avisos y otras comunicaciones que las partes deban darse conforme a la presente escritura, se reputarán como dados cuando sean notificados fehacientemente por escrito y con acuse de recibo a los domicilios antes indicados o a cualquier que sea notificado de acuerdo con este procedimiento. -----

CUARTA.- ENCABEZADOS: Los encabezados utilizados al principio de cada una de las cláusulas del presente instrumento, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. -----

QUINTA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN: Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente instrumento a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----



Exc. No. 115 636

Anexo "G"

Criterios de Elegibilidad.

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.



Exe No. 115.636

Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple
Representante Común

Por: [*]

Por: [*],
Delegado Fiduciario



Exe No. 115, 636

Anexo "I"

Reporte Mensual del Fiduciario.

[*] de [*] de [*]

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Representante Común
Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23
Col. Lomas de Chapultepec
Del. Miguel Hidalgo
C.P. 11000

México, D.F.

Tel. +5255-5063-3979

Fax. +5255-5063-3939

Atención: Delegado Fiduciario Responsable de RC/00[*]

[*]

Auditor Externo

[Domicilio]

Atención: [*]

[Fibra Uno Administración, S.A de CV.].

Administrador

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité Técnico

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité de Prácticas

[Domicilio]

Atención: [*]

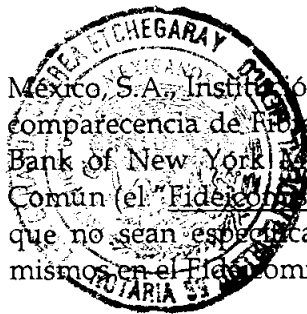
Comité de Auditoría

[Domicilio]

Atención: [*]

Ref.: Reporte Mensual del Fiduciario, correspondiente al período comprendido entre el
[*] de [*] de [*] y el [*] de [*] de [*].

El presente Reporte Mensual del Fiduciario se elabora en cumplimiento de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank



México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; con la comparecencia de Fideia Uno Administración, S.A. de C.V., como Administrador; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en el presente reporte que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Este Reporte Mensual del Fiduciario comprende el período al rubro mencionado (el "Período Relevante").

Adicionalmente, el presente Reporte Mensual del Fiduciario deberá ser dispuesto por el Fiduciario a través de EMISNET.

I. Conceptos del Reporte.

[NOTA: Este inciso podrá ser omitido, en caso de que el Fiduciario proporcione un estado de cuenta mensual, siempre y cuando contenga los siguientes conceptos.]

a. Cantidad transmitida a las Cuentas en el Período Relevante, derivada de las Rentas.

\$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

b. Operación en las Cuentas.

1. Cuenta [*]:

(i) Cantidad transmitida a la Cuenta [*] al final del Período.

\$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

[Incluir cada cuenta]

c. Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión y a terceros, realizados durante el Período Relevante

Concepto	Monto	Fecha de Pago

d. Entrega de Distribuciones de Efectivo

Destinatario	Fecha	Concepto



Quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario.

Atentamente,

El Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria

Representado por
[*]
Delegado Fiduciario

El Administrador, el Representante Común, el Auditor Externo, el Comité Técnico, el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría, por medio de la presente firma al calce acusan recibo del Reporte Mensual del Fiduciario por el Período Relevante al rubro mencionado.

El Administrador: [*]. Representado por [*] Representante Legal	El Auditor Externo [*] Representado por [*] Representante Legal
Comité Técnico [*] Representado por [*] Miembro del Comité Técnico	El Representante Común The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple Representado por [*] Delegado Fiduciario
Comité de Prácticas [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Prácticas	Comité de Auditoría [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Auditoría



C.c.p. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



Ex. No. 115,636 J

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
(DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
EMISOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)
NO AMORTIZABLES AL PORTADOR
CLAVE DE PIZARRA [*]

TITULO: ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión:
México, D.F., a [*] de [*] de 2011

Ampara: [*]
Certificados Bursátiles Fiduciarios
(denominados Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios)
No Amortizables
Sin Expresión de Valor Nominal

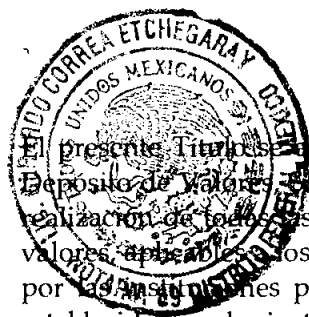
IMPORTE DE LA EMISION

\$[*] ([*] PESOS 00/100 M.N.)

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso No. F/1401 constituido el [*] de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de [*] ([*]) Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículos 7 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras. El presente Título ampara [*] ([*]) CBFIs al portador, no amortizables, numerados sucesivamente del número 1 al [*].

La inscripción de los presentes CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y su oferta pública fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el [*] de [*] de 2011, mediante oficio número [*], e inscritos en el mencionado Registro bajo el número [*], de fecha [*] de [*] de 2011.

LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN ADQUIRIR DERECHOS PARA RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.



El presente Título permite para su depósito en administración en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, aplicables a los CBFIs y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los CBFIs se llevarán a cabo en Paseo de la Reforma número 255 Colonia Cuauhtémoc, México, 06500, Distrito Federal.

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

Derechos de los Tenedores. Los Tenedores de CBFIs, sólo tendrán derecho a:

Los CBFIs emitidos invariablemente representarán el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, como se establece en los Documentos de Emisión respectivos, mediante:

(i) En su caso, el derecho a las Distribuciones de Efectivo, que serán entregadas, previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

(ii) En su caso, al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;



El Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;

Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario, para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores aceptan de manera expresa, para el caso de la realización de nuevas Emisiones de CBFIs por el Fiduciario, que (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que se emitan; y (ii) que no tienen ni tendrán derecho de uso en forma personal y directa sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

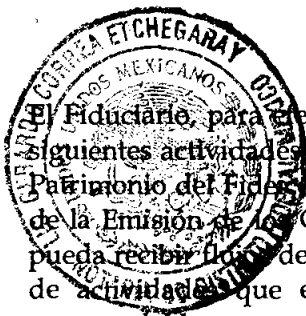
Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad con que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010.

Adicionalmente el pago de las Distribuciones de Efectivo no está garantizado.

Objeto Social del Emisor. El objeto social del Emisor es el siguiente:

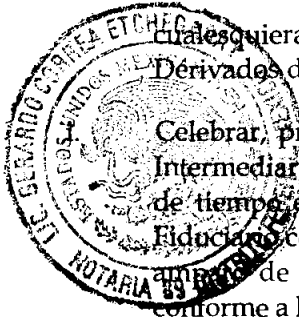
- I. La prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis de dicha Ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social;
- II. Adquirir, enajear, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines;
- III. Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito y las disposiciones que al efecto dicten el Banco de México, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes en el entendido que el Emisor en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito;
- IV. Emitir obligaciones subordinadas pero sólo en el supuesto de que dichas obligaciones se emitan para ser adquiridas únicamente por la Institución Financiera del Exterior que sea propietaria y controle, directa o indirectamente al Emisor;
- V. Realizar todo los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos.

Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.



El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujo de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

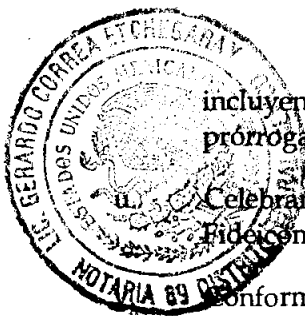
- b. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- c. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- d. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados;
- e. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- f. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y



cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al otorgarse de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

- j. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- k. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- l. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- m. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- n. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- o. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso;
- p. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- q. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- r. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios.
- s. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- t. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados,

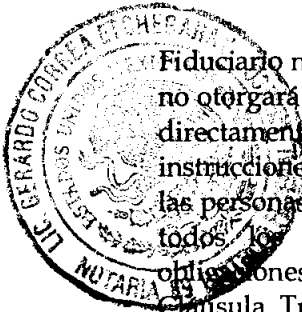


incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

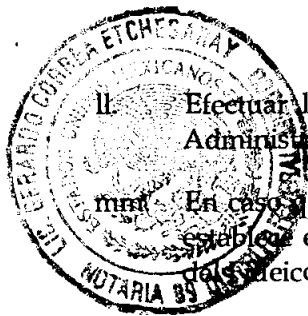
Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

- w. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- x. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;
- z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cc. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- dd. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados.
- ee. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el



Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- ff. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;
- gg. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- jj. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;



ll. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;

mm. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establezca en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

nn. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

oo. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

pp. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;

qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y

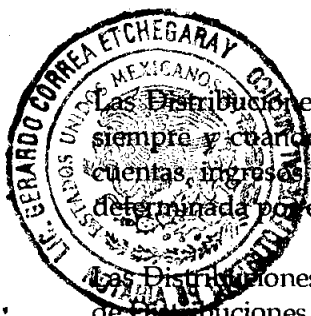
rr. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act.

Destino de los recursos. Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.



Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Registro y depósito del Título. Los CBFIs se inscribirán en el RNV y se listarán en la BMV, de conformidad con la LMV y la Circular Única de Emisoras, así como a las otras reglas que aprueben la CNBV y demás órganos autorregulados del mercado de valores dentro del ámbito de su competencia.

El presente Título se depositará en el Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto en los artículos 282 (doscientos ochenta y dos), 283 (doscientos ochenta y tres) y 284 (doscientos ochenta y cuatro) y demás relativos de la Ley del Mercado de Valores, por lo que los titulares de los CBFIs acreditarán sus derechos de acuerdo con lo estipulado en los artículos 289 (doscientos ochenta y nueve) y 290 (doscientos noventa) de la misma LMV.

El Indeval llevará a cabo el registro de los CBFIs a favor de los intermediarios a través de los cuales los Tenedores los adquieran y/o administren conforme a sus sistemas y registros electrónicos.

Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;



Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LISR, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;

- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir convocar a una Asamblea de Tenedores que decida el asunto de que se trate, para lo cual notificará la solicitud correspondiente al Representante Común, con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso como anexo del mismo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso;



n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones 4.033.00 y 4.033.03 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida

Posibles Adquirentes. Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

Régimen Fiscal. Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso.

Asambleas. Las Asambleas de Tenedores de CBFIs, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 227 (doscientos veintisiete), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte) y 221 (doscientos veintiuno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por las demás disposiciones aplicables de dicha Ley, la LMV y conforme al Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más



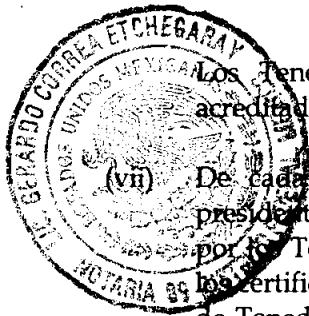
de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.

- (ii) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por el Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (iii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (iv) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (v) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (vi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse.



Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.

(vii) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

- (viii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean.
- (ix) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (x) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.
- (xiii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité

Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Sujeción. Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente.

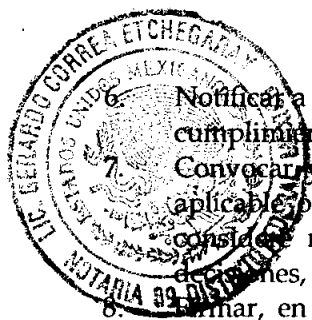
Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

Vigencia. En caso de extinción del Fideicomiso, la Emisora procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso, conforme a la cual el Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación y deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

Disposiciones relativas al Representante Común. Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218 y 228 r, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso, en los demás documentos de la transacción o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

1. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. Verificar la constitución del Fideicomiso;
3. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los Bienes Inmuebles estén asegurados;
4. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
5. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;



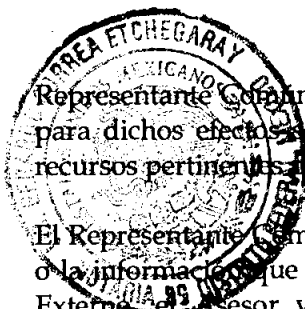
6. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago;
7. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los CBFIs cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o el Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
8. Firmar, en nombre de los Tenedores de los CBFIs en su conjunto, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y los CBFIs;
9. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los CBFIs, como grupo;
10. Actuar como intermediario con el Fiduciario en nombre de los Tenedores de los CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con los CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
11. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
12. Solicitar del Fiduciario y del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
13. Proporcionar a cualquier Tenedor de los CBFIs, a costa de éste último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación; y
14. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso y los CBFIs, y la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBFIs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs conforme a lo establecido en el Fideicomiso, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el presente Título deje de tener vigencia.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el



Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Legislación y Tribunales. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiere corresponderles.

México, D. F., a [*] de [*] de 2011.

LA EMISORA

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Alonso Rojas Dingler
Delegado fiduciario



HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



EL REPRESENTANTE COMÚN

THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
Acepta el cargo y declara haber comprobado la constitución y existencia de los bienes objeto de la
emisión así como sus obligaciones y facultades.

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL
PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



Exc. No. 115,636 'K'

Anexo "K"

Notificación de Gastos de Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Emisión
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como Fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que adjunto a la presente como **Anexo A** se encuentra una lista de los Gastos de Emisión que deberán ser pagados con cargo al Fondo de Gastos de Emisión con los recursos provenientes de la Emisión. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos efectuar el pago de los mismos en las cuentas descritas en el anexo mencionado y a favor de las personas indicadas de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.1 del Fideicomiso.

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca
Múltiple Representante Común

Por: [*]
Delegado Fiduciario



Para efectos del llenado del **Anexo A** se deberán considerar entre los Gastos de Emisión los siguientes:

- a. Los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador relacionados con la Emisión;
- b. Los honorarios y gastos pagaderos a Protego Asesores, S. de R.L., como agente estructurador, y cualquier otro prestador de servicios en relación con la Emisión;
- c. Los honorarios y gastos pagaderos al Representante Común en relación con la Emisión;
- d. Los honorarios y gastos pagaderos al Fiduciario en relación con la Emisión;
- e. Cualesquier otros gastos, derechos y honorarios incurridos en relación con (i) la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, (ii) el listado de los CBFIs en la BMV, (iii) el depósito del Título con Indeval, (iv) el otorgamiento de cualesquier instrumento notarial requerido en relación con lo anterior, y (v) la impresión de prospectos de colocación preliminares y definitivos y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con la Emisión;
- f. Los honorarios y gastos de todos los intermediarios de divisas, consultores, contadores y auditores contables en relación con la Emisión;
- g. Gastos de promoción, encuentros bursátiles, impresiones y publicaciones, y
- h. Cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos con relación a cualquier autorización gubernamental en relación con la Emisión.

En cada caso, conjuntamente con cualquier Impuesto al Valor Agregado y/u otros impuestos o derechos aplicables, pagaderos con respecto a dichas cantidades, excepto en lo relativo al impuesto sobre la renta generado en relación con los mismos.



Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
 DE: El Representante Común
 ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
 FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple
Representante Común

Por: [*]

Por: [*]
Delegado Fiduciario



ANEXO "M"
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

F/1401

Por su intervención en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar con cargo al patrimonio del Fideicomiso los honorarios que a continuación se indican, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Fideicomiso:

1. Honorario Inicial: Un pago inicial por aceptación de \$150,000.00 M.N. (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos en la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
2. Honorarios por Administración: Un pago anual por Administración de \$450,000.00 M.N. (Cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos por anualidades adelantadas, siendo la primera a partir de la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
3. Honorarios por Modificaciones: Todas aquellas cuestiones que requieran de la participación de Deutsche Bank o modificaciones al contrato de fideicomiso, causaran un honorario de \$10,000.00 M.N. (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, por cada modificación que se realice.
4. Poderes: La cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagadera por adelantado al otorgamiento de algún poder notarial a ser preparado y otorgado en términos del contrato o según sea necesario.
5. Gastos: Todos aquellos gastos relativos a viajes y demás gastos, dentro de los que se incluye de manera enunciativa, gastos de registro, honorarios de notarios públicos, honorarios de asesores legales externos, etc., serán cobrados según sea el costo.

Los impuestos, derechos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomitente.

Los honorarios anteriormente citados serán incrementados anualmente de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las partes acuerdan que el Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, mientras exista cualquier adeudo a su favor pendiente de liquidarse.

En el supuesto que los honorarios aquí descritos no sean pagados directamente al Fiduciario por el Fideicomitente con recursos propios; y al existir adeudo, dichos honorarios podrán ser cobrados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.



Si no se transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, se le deberá pagar intereses moratorios mensuales a la tasa que resulte de multiplicar por 2.5 (dos punto cinco) veces la TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) o la tasa que le sustituya a treinta días (Tasa Moratoria) aplicable a los días de mora, a razón de dividir la Tasa Moratoria entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado multiplicarlo por el número de días de mora.

En caso de que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, las Partes autorizan para que el Fiduciario cobre dichos honorarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin necesidad de notificación previa o resolución judicial alguna.

C



Sección 15.1.1.1

ANEXO "N" HONORARIOS DEL REPRESENTANTE COMÚN

Con fundamento en la Cláusula Vigésima Primera, el Representante Común, por el ejercicio de su cargo tendrá derecho a percibir los honorarios que a continuación se describen:

1. Honorario inicial: Un pago inicial por aceptación del cargo del Representante Común por la cantidad de USD\$5,000.00 (Cinco mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso correspondiente.
2. Honorario anual de administración por la emisión: Un honorario anual de administración por la emisión, por la cantidad de USD\$20,000.00 (Veinte mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de firma del título que ampare la emisión correspondiente.
3. Asistencia a juntas adicionales: Los honorarios descritos en los dos incisos inmediatos anteriores, abarcan la asistencia trimestral a la Asamblea de Tenedores, siendo un total de cuatro juntas por año. Todas aquellas juntas adicionales en donde se requiera de la presencia del Representante Común serán cobradas por separado, causando un honorario de USD\$400.00 (Cuatrocientos dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por cada junta adicional.
4. Honorarios por modificaciones: Cualquier modificación a los documentos de la transacción que requieran la revisión del Representante Común, serán cotizados de manera separada.
5. Gastos relacionados: Todos los gastos en los que el Representante Común deba de incurrir por virtud de la transacción, serán cobrados al costo.

Los honorarios antes mencionados serán incrementados anualmente de acuerdo con el *Consumer Index Price* publicado por U.S. Department of Labor Statistics.

En caso de que el Representante Común en un plazo mayor a 60 (sesenta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, no haya podido realizado el cobro de sus honorarios al Patrimonio del Fideicomiso, se encontrará facultado a cobrar intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el periodo comprendido desde la fecha en que dichos honorarios fueron exigibles a la fecha del pago total de dichos saldos insolutos.



Sr. (sociedad) [*]

[*]

[*]

a [*] de [*] de 2011.

Le dirijo la presente en mi carácter de Delegado Fiduciario de Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso [*] (en lo sucesivo, "Mifel").

Con fecha [*] de [*] de 2011 la propiedad del inmueble ubicado en [*] fue transmitida por [*] a través de una aportación en fideicomiso, a favor de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso [*] según consta en escritura [*], de fecha [*], otorgada ante la fe del notario público número [*] del Distrito Federal, Licenciado [*].

Dado lo anterior, y con fundamento en lo establecido en el artículo [*] del Código Civil del Estado de [*], por medio de la presente atentamente le indicamos que a partir del día [*] de [*] de 2011, todos los pagos por rentas, mantenimiento o por cualquier otro concepto que hasta la fecha usted, en su carácter de arrendatario del inmueble identificado como [*], deberán ser hechos a la persona y a la cuenta que a continuación se indica:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso irrevocable número F/1401.

Banco:

Cuenta:

Sucursal:

Otros datos:

Atentamente,

**BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO _____.**

Por: _____

Delegado Fiduciario.



EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que el señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, acreditó su carácter de APODERADO LEGAL de la sociedad denominada **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito. De dicho instrumento se copia, en lo conducente, lo que sigue: "..... ESTATUTOS.- ARTÍCULO CUARTO.- OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto: A.- Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.- B.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.- C.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.- D.- Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita.- E.- Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones, transacciones por cuenta propia o de terceros con sociedades nacionales o extranjeras, dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigentes.- F.- Obtener, otorgar, realizar e intervenir en financiamientos de cualquier clase a corto mediano y largo plazo, con o sin garantía específica, incluyendo prendas e hipotecas, ya sea en relación con sus objetos sociales, o con respecto a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- G.- Emitir, colocar, negociar y adquirir títulos o valores en serie, obligaciones sociales, bonos, certificados de participación, obligaciones en general y demás instrumentos, ya sean o no cotizados en bolsas, o bien se trate de valores propios o ajenos.- H.- Prestar toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial por cuenta propia o de terceros de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales.- I.- Prestar servicios de asesoría jurídica, contable, fiscal, administrativa, de mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos, y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de bienes inmuebles.- J.- Llevar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción a cualquier persona física o moral, ya sea nacional o extranjera, o al gobierno federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios, los organismos descentralizados o las sociedades de participación estatal.- K.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales,

up

comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- L.- Constituir, edificar, mantener y administrar regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, condohoteles, tiempos compartidos y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables.- M.- Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisaria todo tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar, fideicomisos turísticos o para la explotación comercial sobre terrenos ubicados en zonas restringidas, de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera.- N.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir patentes de invención y de mejora, modelos, dibujos industriales, marcas, nombres comerciales, indicaciones de procedencia y las designaciones o nombres de origen, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- O.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir derechos de autor o "copyrights", bajo cualquiera de sus formas jurídicas, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- P.- Preparar concursos de sociedades contratistas para la realización de toda clase de obras, construcciones y desarrollos.- Q.- Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles, o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional.- R.- Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas, sean físicas o morales, nacionales o extranjeras, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimiento de dichas obligaciones.- S.- Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como por cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollos inmobiliarios y en general desarrollar, construir, equipar, comercializar, operar, y explotar toda clase de centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones.- T.- Llevar a cabo toda clase de diseños y proyectos para la construcción de toda clase de edificios y obras, fórmulas, especificaciones, presupuestos, programas, volúmenes y estimaciones de toda clase de obras, así como el control técnico, financiero y contable de las mismas.- U.- Fabricar, importar y exportar, manufacturar, comprar, vender, comercializar y distribuir todo tipo de herramientas, maquinaria, equipo, refacciones, insumos y bienes de capital o de cualquier clase de bienes o productos, ya sea directamente o a través de terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras.- V.- Negociar, celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y operaciones, ya sean mercantiles, civiles o de cualquier naturaleza jurídica, permitidos por las leyes aplicables y que tiendan a la realización de los fines de sociedad.- Las actividades antes relacionadas, no tendrán más límite que las señaladas en la Ley de Inversiones Extranjeras y en los tratados internacionales ARTÍCULOS TRANSITORIOS.- SEGUNDO.- Los otorgantes, para cumplir con lo dispuesto por el Artículo sexto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por unanimidad de votos, salvando el suyo el interesado en cada caso, tomaron las siguientes: RESOLUCIONES: 3.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONFIERE y OTORGA en favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI, ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, PODER GENERAL, con las siguientes facultades y sujeto a las modalidades que más adelante se indican: A).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especiales, en los





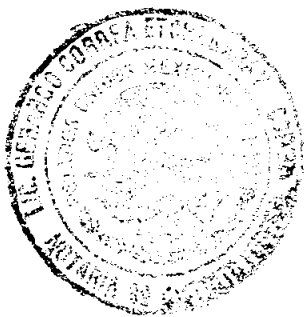
términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, y su correlativo de cualquier Estado de la República en donde se ejercite el presente mandato, y del Código Civil Federal.- De manera enunciativa y no limitativa, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.- III.- Para comprometer en árbitros.- IV.- Para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral.- V.- Para recusar.- VI.- Para recibir pagos.- VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas cuando lo permita la Ley.- VIII.- Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- Los apoderados ejercerán el mandato a que alude el inciso anterior, ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal y Penal, y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.- B).- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- C).- Poder en materia laboral, con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, de la citada Ley, así como comparecer a juicio, en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos, y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley.- D).- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil.- E).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.- y G).- Facultad para conferir a las personas que designe como apoderados, la facultad de sustituir a su vez los poderes que les hubiese otorgado.- MODO DE EJERCICIO: (i) Gozarán en lo individual de todas las facultades conferidas en los incisos A), B), C), F) y G) de esta resolución; (ii) las facultades conferidas en el inciso E), podrán ser ejercidas conjunta o individualmente, indistintamente, por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI; (iii) las facultades conferidas en el inciso D), así como para gravar y dar en garantía los bienes de la sociedad, serán ejercidas: Por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, conjunta o individualmente, indistintamente; y siempre conjuntamente por los señores ELÍAS SACAL MICHA y MAX EL-MANN ARAZI

Y para acreditar la personalidad el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, como APODERADO LEGAL de **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe. -----

El NOTARIO No. 89 del D.F.,

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY

MSO



EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, acreditaron su carácter de Delegados Fiduciarios de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con testimonio del instrumento público número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre del año dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, titular de la Notaría Pública número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número diecinueve de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, del que se copia en lo conducente, lo que sigue: "..... hago constar: LA DESIGNACIÓN Y RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LOS PODERES OTORGADOS A LOS MISMOS, que formaliza el licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en los términos de los siguientes: ANTECEDENTES.- I.- Mediante escritura cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y uno, extendida el veinticinco de febrero de dos mil, ante el notario diecinueve del Distrito Federal Miguel Alessio Robles, en cuyo protocolo actúo como suplente, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, por la cual se constituyó **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con domicilio en esta Ciudad, duración indefinida y capital social de doscientos treinta y un millones doscientos mil pesos.- VI.- Según escritura ochenta y un mil doscientos sesenta y nueve, extendida el seis de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria que los accionistas de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, celebraron el treinta de mayo de dos mil ocho, en la que se tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales, a fin de quedar con la citada denominación de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con duración indefinida, domicilio en México, Distrito Federal y capital social de setecientos ocho millones ochocientos treinta y dos mil pesos.... De los estatutos sociales en vigor, el suscrito Notario compulsó lo que en su parte conducente dice: ".....ARTÍCULO SEGUNDO.- Objeto Social.- La Sociedad tiene por objeto: (1) La prestación de servicio de banca de crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles; (2) Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título toda clase de derechos y bienes muebles, así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social; (3) Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable; en el

entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito; (4) Emitir obligaciones subordinadas; y (5).- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.....

CAPÍTULO IV- ADMINISTRACIÓN.- ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- Órganos de Administración.- La dirección estará confiada a un Director General y la administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración. Las designaciones correspondientes al Consejo de Administración y el Director General se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito.- El Consejo de Administración deberá designar un Comité de Auditoría, con carácter consultivo, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Instituciones de Crédito.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Designación y Duración.- El Consejo de Administración se designará por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15) miembros, de los cuales cuando menos el veinticinco por ciento (25%) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.....

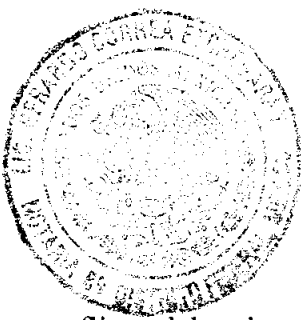
ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Sesiones.- El Consejo de Administración se reunirá por lo menos trimestralmente y de manera adicional, cuando sea convocado por el Presidente del Consejo de Administración, por al menos una cuarta parte (1/4) de los miembros del Consejo de Administración o por los Comisarios de la sociedad. La convocatoria deberá ser hecha por el Secretario, a solicitud de las personas mencionadas anteriormente y deberá ser remitida al domicilio que los Consejeros y Comisarios hubieren registrado con la Sociedad, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles de la sesión correspondiente.- Las Sesiones del Consejo de Administración quedaran legalmente instaladas si al menos la mayoría de sus miembros están presentes, en el entendido que por lo menos un miembro deberá ser consejero independiente. Las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas si son adoptadas por el voto afirmativo de la mayoría de sus asistentes.....

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Facultades del Consejo de Administración.- El Consejo de Administración tiene las facultades que a los órganos de su clase atribuyen las Leyes y estos Estatutos, por lo que de manera enunciativa y no limitativa podrá: (1).- Representar a la Sociedad ante las autoridades administrativas y judiciales, sean estas Municipales, Estatales o Federales, así como ante las autoridades del trabajo o árbitros, con poder general para pleitos y cobranzas, por lo que se entienden conferidas las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, sexta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito federal, por lo que, de modo ejemplificativo, podrá: (a).- Promover juicios de amparo y desistirse de ellos.- (b).- Presentar y ratificar denuncias y querellas penales; satisfacer los requisitos de estas últimas y desistirse de ellas.- (c).- Constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, federal o local.- (d).- Otorgar perdón en los procedimientos legales.- (e).- Articular o absolver posiciones en juicios de cualquier género, incluidos los laborales; en el entendido, sin embargo, de que la facultad de absolverlas sólo podrá ser ejercida por medio de personas físicas que al efecto designe el Consejo de Administración, por lo que quedan absolutamente excluidos del goce de la misma cualesquiera otros funcionarios o apoderados de la Sociedad; y (f).- Representar a la Sociedad ante todo tipo de autoridades en materia laboral, sean administrativas o judiciales, locales o federales; actuar dentro de los procedimientos procesales, judiciales, extrajudiciales o paraprocesales correspondientes, desde la etapa de la conciliación y hasta la ejecución



laboral, y celebrar todo tipo de convenios, en los términos de los artículos once (11), setecientos ochenta y siete (787) y ochocientos setenta y seis (876) de la Ley Federal del Trabajo.- (2).- Administrar los negocios y bienes sociales con el poder general más amplio de administración, en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), párrafo segundo, de los mencionados Códigos Civiles.- (3).- Emitir, suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito en los términos del Artículo Noveno (9º) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- (4).- Ejercer actos de dominio respecto de los bienes de la Sociedad, o de sus derechos reales o personales, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) de los citados Códigos Civiles y con las facultades especiales señaladas en las fracciones primera, segunda y quinta del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los referidos ordenamientos legales, ajustándose a lo dispuesto en la fracción primera del artículo ciento seis (106) de la Ley de Instituciones de Crédito.- (5).- Para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad y girar contra ellas, así como para designar personas que giren en contra de las mismas y para hacer depósitos.- (6).- Establecer reglas sobre la escritura, organización, integración, funciones y facultades de los comités y de las comisiones de trabajo que estimen necesarios; nombrar a sus integrantes, y fijarles su remuneración.- (7).- En los términos del artículo ciento cuarenta y cinco (145) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, designar y remover al Director General y a los principales funcionarios, con observancia de lo dispuesto en el artículo veinticuatro (24) de la Ley de Instituciones de Crédito; a los delegados fiduciarios; el auditor externo de la Sociedad; al Secretario y Prosecretario del propio Consejo; señalarles sus facultades y deberes y determinar sus respectivas remuneraciones.- (8).- Otorgar o revocar los poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y cualesquiera poderes especiales o facultades para la suscripción de títulos de crédito que sean convenientes a los funcionarios de la sociedad o a cualquiera otras personas, y revocar los otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y, con observancia de lo dispuesto en las leyes aplicables, delegar sus facultades en el Director General, o algunas de ellas en uno o varios de los consejeros, o en los apoderados que designen para tal efecto, y en los términos o condiciones que el Consejo de Administración señale.- (9).- Delegar en favor de la persona o personas que estime convenientes, la representación legal de la Sociedad y conferirles poder general para pleitos y cobranzas, con las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito Federal, y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los mencionados cuerpos legales, de modo que, ejemplificadamente puedan: (a).- Ostentarse como representantes legales de la Sociedad en cualquier procedimiento o proceso, administrativo, laboral, judicial o cuasijudicial y, con ese carácter, hacer todo género de instancias y, señaladamente, articular o absolver posiciones en nombre de la sociedad; concurrir en el periodo conciliatorio, ante las Juntas de Conciliación y arbitraje; intervenir en las diligencias respectivas y celebrar toda clase de convenios con los trabajadores.- (b).- Sustituir, otorgar y revocar mandatos.- (10).- Para convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas en todos los casos previstos por los Estatutos, o cuando lo considere conveniente, fijar la hora y la fecha en que tales Asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones.- (11).- Para establecer oficinas, agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier parte del territorio nacional, respecto de lo cual se requerirá la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (12) Aprobar aquellas operaciones en virtud de las cuales resulten o

puedan resultar deudores de la Sociedad las personas a que hace referencia el artículo setenta y tres (73) de la Ley de Instituciones de Crédito y sujeto a lo establecido a dicho artículo y en el artículo setenta y tres bis (73 bis) de dicha Ley.- (13).- Designar al auditor externo independiente; y.- (14).- En general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución de los fines de la Sociedad, excepción hecha de los expresamente reservados por Ley o por estos Estatutos a la Asamblea de Accionistas.- VIII.- El Licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, exhibe un documento de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, que contiene la certificación de dos resoluciones tomadas por los miembros del Consejo de Administración de dicha sociedad, en sesión celebrada el veintiocho de octubre de dos mil diez misma que literalmente dice: "El suscrito, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales, en mi carácter de Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (la "Sociedad"), certifico que con fecha 28 de octubre de 2010, se reunieron los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a fin de celebrar una Sesión del Consejo de Administración "RESOLUCIONES: TERCERO: (sic) se ratifica a los señores Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dingler como delegados fiduciarios a quienes se les otorgaron los siguientes poderes: (a) Poder general para pleitos y cobranzas, con la amplitud mencionada en el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos contenidos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República y para el Distrito Federal (el "Código Civil"), con todas las facultades que requieran cláusula especial de conformidad con los artículos dos mil quinientos ochenta y dos y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil y sin limitación alguna. Este poder incluye de manera enunciativa mas no limitativa: promover y desistirse de toda clase de acciones aún de juicio de amparo; absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la Sociedad sea parte, comparecer y ejercer sus facultades ante toda clase de personas, árbitros y autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales y laborales, municipales, estatales o federales, judicial o extrajudicialmente, con la mayor amplitud posible y expresamente presentar denuncias, querellas y reclamaciones, ratificarlas y desistirse de las mismas; otorgar perdones judiciales, solicitar la declaración de quiebra y en general, iniciar, proseguir y concluir de cualquier forma toda clase de acciones, recursos y procedimientos, en el desempeño de los fines de los fideicomisos, y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (b).- Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (c).- Poder general para actos de administración de acuerdo con el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de celebrar contratos de arrendamiento, comodato y adquirir los bienes muebles y equipo que sean necesario, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad.- (d).- Poder especial en cuanto a su objeto, pero general y sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitado, en términos del artículo ochenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito, para los efectos de su representación en



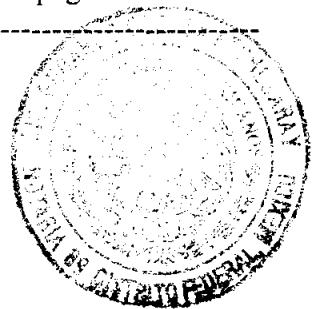
los conflictos laborales en los que sea parte, entre los que de una manera enunciativa y no limitativa se incluyen facultades para actuar en representación de la Sociedad ante o frente a los sindicatos con los cuales se tengan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, poder para actuar ante o frente a los trabajadores de la sociedad personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; comparecer al desahogo de la prueba confesional en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con las facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ser ejercido ante cualquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos tres de la Ley Federal del Trabajo, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad. Podrá asimismo comparecer ante las juntas de conciliación y arbitraje ya sean locales o federales y en consecuencia, tendrá la representación patronal de la Sociedad para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete y también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de él en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera de la Ley Federal del Trabajo; señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones en los términos del artículo setecientos ochenta y seis; comparecer con la representación bastante y suficiente para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres en sus tres fases de conciliación, demanda y excepciones y ofrecer y admitir pruebas en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos setenta y cuatro; proponer arreglos conciliatorios, comprometer, tomar toda clase de decisiones, negociar, suscribir y rescindir convenios laborales, actuar como representante de la Sociedad, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (e).- Poder general para actos de dominio, con la amplitud mencionada en el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de otorgar garantías y avals, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (f).- Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (g).- Poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas, desempeñar el cargo de albacea o la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o lo extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (h).- Facultad para otorgar, suscribir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y

revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado. En el entendido que dichos poderes únicamente podrán ser ejercidos para la celebración de los contratos de fideicomiso que celebre la Sociedad y sólo respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la Sociedad actúe como fiduciario, así como para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad en los términos del inciso (g) anterior.”.- Se extiende el presente para todos los efectos legales a que hubiere lugar en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 18 de noviembre de 2010.- Atentamente, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales.- Secretario del Consejo de Administración.- Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.- Firma ilegible”.- CLÁUSULA ÚNICA: El licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “DEUTSCHE BANK MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, quien certificó que los miembros del Consejo de Administración celebraron Sesión el veintiocho de octubre de dos mil diez, certificación que ha quedado transcrita en el párrafo octavo de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura 2.- LA RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y DEL OTORGAMIENTO DE PODERES a favor de los señores GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y ALONSO ROJAS DINGLER, a quien se refiere la resolución segunda tomada por el Consejo de Administración en su sesión de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez, cuya certificación en este instrumento se protocoliza, con las facultades que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.....” ----- Y para acreditar la personalidad de los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, como Delegados Fiduciarios de dicha Institución de Crédito, extendiendo la presente certificación, constante de seis páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

El NOTARIO No. 89 del D.F.

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.

MSO/spc





EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de Delegada Fiduciaria de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), del que se copia, en lo conducente, lo que sigue: ".....hago constar: La DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE FACULTADES que hace "THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a favor de los señores..... MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA representado por la delegada especialmente designada por el Consejo de Administración licenciada Paola Piotti Acosta, en términos de los siguientes antecedentes y declaración y cláusula ANTECEDENTES I.- Por escritura número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, otorgada en esta Ciudad el seis de febrero de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, se constituyó THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de cuatrocientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y dos mil pesos, moneda nacional..... II.- La escritura a que se refiere el inciso anterior fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco.- III.- Por escritura número cincuenta y ocho mil novecientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad el ocho de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, reformó íntegramente sus estatutos sociales. Dicha escritura fue inscrita en el registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio mercantil ya citado.- IV.- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veinte, otorgada en esta Ciudad el diecinueve de noviembre del dos mil ocho, ante el suscrito Notario THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, aumentó su capital social en la suma de doscientos treinta millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional y modificó en lo conducente el artículo sexto de sus estatutos sociales.- c).- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veintiuno, otorgada en esta Ciudad, el diecinueve de noviembre de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante, se fusionó con Vertrouwen Mexicana, Sociedad Anónima, como sociedad fusionada, subsistiendo en consecuencia la primera, aumentó su capital social en la cantidad de un peso, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional, modificando el artículo sexto de sus estatutos sociales, y en dicha escritura consta que la sociedad fusionante adquirió a título universal el patrimonio de la Fusionada que a su vez estaba constituida por el patrimonio que

había recibido de Banco J.P. Morgan, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero.- VI.- De las escrituras que se relacionan en los incisos que anteceden aparece que esta sociedad se denomina THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional y su objeto es:..... XV.- Practicar las operaciones de fideicomiso, a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones..... IX.- La compareciente me exhibe el acta de resoluciones de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad..... y que a la letra dice: ACTA DE RESOLUCIONES UNÁNIMES TOMADAS FUERA DE SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. , Institución de Banca Múltiple 01 de agosto de 2008.- Los señores Elizabeth DaSilva Moreira, Walter Tito Mejía Triay, Samir Mohan Pandiri y Afriana Gabriela Mendizábal Moral, consejeros propietarios y las señoras Paola Piotti Acosta y Eva Isabel Frías Castro, consejeras suplentes del Consejo de Administración de The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, (en lo sucesivo el “Banco” o la “Sociedad”) con fundamento en el artículo vigésimo octavo de los estatutos sociales de la sociedad y en el artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toman por unanimidad la siguiente RESOLUCIÓN Designación de Delegados Fiduciarios y otorgamiento de poderes.- El Consejo manifiesta la conveniencia de designar como Delegados Fiduciarios a los señores..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, de conformidad con los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito, así como la conveniencia de otorgarle los poderes y facultades necesarios para el ejercicio de su cargo.- Los señores consejeros aprobaron por unanimidad lo siguiente: Con fundamento en lo establecido en los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito se otorga a favor de..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, para que de manera individual y en el ejercicio de su cargo como Delegados Fiduciarios (i) celebren y practiquen todas las operaciones de fideicomiso; celebren los contratos de fideicomiso correspondientes y en general, en forma enunciativa mas no limitativa, realicen todos los actos necesarios respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la sociedad actúe como Fiduciario, o bien de manera enunciativa mas no limitativa; (ii) celebren los mandatos, comisiones, contratos de depósito, contratos de representación común, así como cualesquier otro contrato o convenio y suscriban cualquier instrumento o título de crédito relativo a comisiones, mandatos o representaciones común en que funjan en su calidad de Delegados Fiduciarios, para ser ejercidos de la forma en que se indica, e independientemente de los poderes a ellos conferidos para otros fines de la sociedad; Los poderes que se les otorgan a las personas mencionadas, exclusivamente en su calidad de Delegados Fiduciarios y para ser ejercidos individualmente son: 1.- Poder General para pleitos y cobranzas, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos de la fracción I del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con los demás Estados de la República y del Código Civil Federal y con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, incluyendo las mencionadas en los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado Código Civil para el Distrito Federal, sus correlativos de los Códigos Civiles de todos y cada uno de los Estados de la República y del Código Civil Federal.- Enunciativa mas no limitativa, los apoderados tendrán facultades para intentar desistirse de toda clase de juicios, recursos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo; para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones;



para recusar, para recibir pagos; para hacer cesión de bienes; para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas; para coadyuvar con el Ministerio Público y para otorgar el perdón legal; 2.- Poder para actos de administración, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 3.- Poder para actos de dominio, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 4.- Poder general para girar, aceptar, suscribir, librar, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9º, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tercer párrafo del 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y 2554 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los estados de la República.- 5.- Facultad para abrir y cerrar cuentas bancarias, librar en las mismas y designar personas que libren contra ellas..... 7.- Facultad para otorgar poderes. Los apoderados tendrán facultades amplísimas para otorgar poderes generales o especiales, para ser ejercidos conjunta, separada o individualmente y para revocar unos y otros en todo o en parte, facultades que se limitan a los poderes que en este acto se les otorgan. Asimismo, también se les otorgan facultades para sustituir y/o delegar sus poderes, total o parcialmente, reservándose para sí su ejercicio solo en cuanto a las facultades y poderes referidos se les hubieren otorgado. En ningún caso los apoderados tendrán facultades para nombrar Delegado Fiduciario ni sustituir, ceder ni delegar su nombramiento en persona alguna.- Los apoderados ejercerán las facultades y poderes a que aluden las cláusulas anteriores ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales inclusive de carácter Federal o Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo Los señores Consejeros decidieron nombrar como delegados especiales a los señores Carlos Manuel López Cedeño, Paola Piotti Acosta y María Hilda Flores, para que en forma individual o conjunta comparezcan ante el notario público de su elección y soliciten la protocolización de las presentes resoluciones y en general, realicen todos los actos necesarios para cumplir los acuerdos aquí tomados por el Consejo..... Esto expuesto la compareciente otorga CLÁUSULA UNICA Por acuerdo unánime de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, designa como Delegados Fiduciarios a los señores MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA a quienes para el desempeño de su cargo se les otorgan conjunta o separadamente las facultades a que se refieren las resoluciones que han sido transcritas en el inciso quinto de los antecedentes de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra....."----- Y para acreditar la personalidad de la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, como Delegada Fiduciaria de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

EL NOTARIO No. 89 DEL D.F.,

LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.





LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

COPIA CERTIFICADA



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----



1
NUMERO CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES. -----NSR

LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS. -----MSO/lmg

FOLIO DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO. -----

En la Ciudad de México, a veintiocho de enero del año dos mil once, yo, el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la Notaría Pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:-----

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

ANTECEDENTES

Primero.- CONTRATO DE FIDEICOMISO.- Por escritura número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, pasada en esta Ciudad con fecha diez de enero del año dos mil once, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, se hizo constar el contrato de fideicomiso identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), (en lo sucesivo el "FIDEICOMISO") del que se copia, en lo conducente, lo que sigue:-----

".....hago constar..... **CLAUSULAS.-..... SEGUNDA. CELEBRACIÓN.** -----

2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso..... 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial..... -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. -----

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: -----
- a. Fideicomitente: *Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.* -----
 - b. Fideicomitentes -----
 - Adherentes: *Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.* -----
 - c. Fiduciario: *Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.* -----
 - d. Fideicomisarios en -----
 - Primer Lugar: *Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.* -----
 - e. Fideicomisarios en -----
 - Segundo Lugar: *Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.* -----
 - f. Representante Común: *The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.....* -----

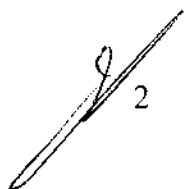
NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----**9.1 COMITÉ TÉCNICO** -----Creación del Comité Técnico. -----

9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. -----

9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). -----

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción,





podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.-----

9.1.3 No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico. -----

9.1.4 El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado. -----

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores

respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada. -----

- 9.1.6 Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario. -----
- 9.1.7 Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico. -----
- 9.1.8 Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. -----
- 9.1.9 El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----
- 9.1.10 El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----
- 9.1.11 El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie. -----
- 9.1.12 Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de



o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), 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, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.-----

9.1.13 Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico. -----

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV.-----

Sesiones del Comité Técnico.-----

9.1.15 El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. -----

9.1.16 Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----

9.1.17 El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico, en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual

deberá ser firmada por el presidente. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico. -----

9.1.18 Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. -----

9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. -----

9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico. -----

9.1.21 Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----

9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. -----

9.1.23 Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico. -----

Facultades del Comité Técnico. -----

9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: -----

- (i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también



se acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión. -----

- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes. -----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. -----
- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no

requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----

- (vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. -----
- (vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. -----
- (viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----
- (ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (xiii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----
 - A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea



público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior. -----

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii). -----

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii). -----

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes. -----

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. -----

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. -----

C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión. -----

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso. -----



ara el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.-----

F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.-----

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. -----

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente

exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto. -----

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.-----

- (xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----*
 - (xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. -----*
 - (xvii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último. -----*
 - (xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.-----*
 - (xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.*
 - (xx) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.-----*
 - (xxi) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----*
- El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a*



los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración. -----

9.1.26 Comité Técnico a partir de la Emisión. El Comité Técnico a partir de la Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el presente Fideicomiso, estará integrado de la siguiente manera: -----

	Miembro Propietario	Miembro Suplente -----	Miembro Independiente
1	Moisés El-Mann Arazi -	Charles El-Mann Fasja-	No-----
2	André El-Mann Arazi--	Charles El-Mann Jafif--	No-----
3	Isidoro Attié Laniado---	Eduardo Cherem Harare	No-----
4	Elías Sacal Micha --	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Abude Attié Dayán-	Isaac Attié Laniado-----	No-----
7	Amin Guindi Hemsani-	Alberto Guindi Hemsani	No-----
8	Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros----	Por designar-----	Sí-----
10	Henry Davis-----	Por designar-----	Sí-----
11	Rubén Goldberg-----	Por designar-----	Sí-----
12	Herminio Blanco-----	Por designar-----	Sí-----
	-----	-----	-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA. -----

Creación del Comité de Auditoría. -----

9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). -----

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. -----

Facultades del Comité de Auditoría. -----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año. -----

- (ii) *Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación. -----*
- (iii) *Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte. -----*
- (iv) *Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----*
- (v) *Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones. -----*
- (vi) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia. -----*
- (vii) *Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. --*
- (viii) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario. -----*
- (ix) *Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse. -----*
- (x) *Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----*



Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité. -----

- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. -----

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

Creación del Comité de Prácticas. -----

9.3.1 El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). -----

9.3.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. -----

Facultades del Comité de Prácticas. -----

9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. -----
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes. -----
- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones. -----
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso. -----
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual; -----
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso; -----
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité



El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. -----

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros. -----
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley; -----
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso; -----
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité

Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida.....-----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.-----

31.1 Modificaciones. *El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.....*-----

SEGUNDO.- Que "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, comparece a la celebración del presente instrumento de acuerdo con las instrucciones giradas por el Comité Técnico del Fideicomiso, que se agregan al apéndice de esta escritura marcadas con la letra "A".-----

DECLARACIONES-----

I.- Declaran el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, de manera expresa, bajo protesta de decir verdad y advertidos por el suscrito Notario de la ilicitud en que incurren quienes declaran con falsedad:-----

A.- Que cuentan con capacidad legal suficiente para celebrar el presente convenio y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo.-----

B.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.- Que es su voluntad celebrar este CONVENIO MODIFICATORIO para modificar lo siguiente:-----

(i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una nueva declaración bajo el inciso (p);-----

(ii) el inciso f de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación";-----

(iii) el inciso j. de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.";-----

(iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el



exclusivos, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.”; -----

(v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero, que actualmente establece lo siguiente:-----

“.....Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes...” -----

(vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9, que actualmente establece lo siguiente: -----

“El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico.”; y -----

(vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, que actualmente establece lo siguiente: -----

“A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo “D”. Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico.” -----

II.- Declara el Fiduciario, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad y advertido por el suscrito notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, que por instrucciones del Fideicomitente, con el consentimiento del Representante Común, comparece a la celebración de este convenio a efecto de modificar el clausulado del Fideicomiso en los términos indicados en el inciso B de la Declaración I de esta escritura. -----

Expuesto lo anterior, las Partes declaran estar de acuerdo en celebrar el presente CONVENIO MODIFICATORIO para modificar el clausulado del Fideicomiso y al efecto, otorgan las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- DE LA MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- “FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por el señor André El-Mann Arazi; “DEUTSCHE BANK MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, representado por su delegado fiduciario licenciado Alonso Rojas Dingler; y “THE BANK OF NEW YORK MELLON”, SOCIEDAD

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", representado por su delegada fiduciaria licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, convienen en modificar: (i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una declaración bajo el inciso (p); (ii) el inciso f de la Cláusula Primera; (iii) el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, para quedar redactadas en los términos siguientes: -----

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:.....-----

"(o) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."..... -----

PRIMERA. DEFINICIONES.....-----

"f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."..... -----

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el **Anexo "A"** del presente Fideicomiso."..... -----

"Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."..... -----

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

9.1.2..... "Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los



~~miembros propietarios~~ miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes....." -----

9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será asignado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico"-----

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS....."-----

"10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico"-----

SEGUNDA.- DE LA SUBSISTENCIA DEL FIDEICOMISO. Las Partes convienen y reconocen que con las únicas modificaciones indicadas en la cláusula anterior, el Fideicomiso permanece en pleno vigor y efecto entre ellas. -----

TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.- El Fiduciario, a través de su delegado fiduciario, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente CONVENIO. -----

CUARTA.- NO NOVACIÓN.- Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado. -----

QUINTA.- VALIDEZ.- Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta. -----

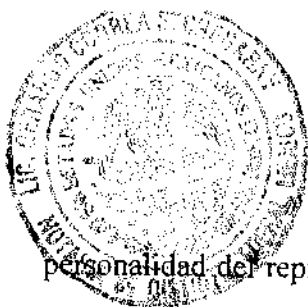
SEXTA.- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente. -----

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificatorio, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Federal, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

-----**PERSONALIDADES:**-----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "B", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con testimonio del instrumento número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, Notario número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario número diecinueve del mismo Distrito Federal, en trámites de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento, por el que dicha institución de crédito ratificó el cargo de Delgado Fiduciario y el otorgamiento de poderes en favor del señor licenciado Alonso Rojas Dingler, con facultades para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio. El suscrito Notario expide certificación para acreditar la



personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "C", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "D", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-IX4". -----

el señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad. -----

y su representada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad. -----

y la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad. -----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito; -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, por ser de mi personal conocimiento y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

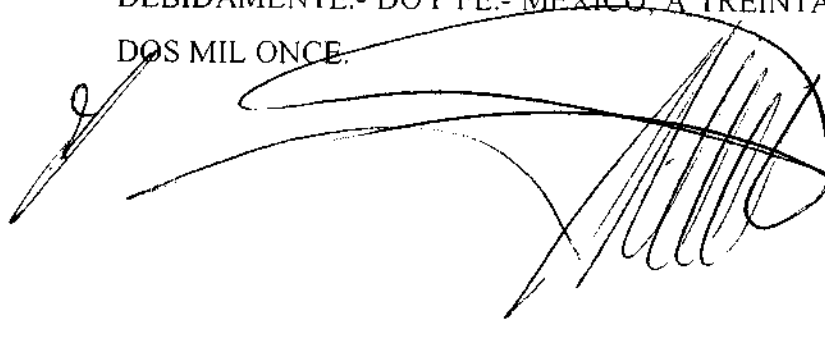
IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que si ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario; -----

V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día treinta y uno de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA. -----
EN VEINTICUATRO PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A TREINTA Y UNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.







ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADA EL 31 DE ENERO DE 2011 A LAS 9:00 HRS EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LOS TAMARINDOS 400 - B, PISO 14, TORRE ARCOS, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, EN MÉXICO, D. F., CÓDIGO POSTAL 05120.

Se encontraron presentes el señor Moisés El-Mann Arazi y el señor André El-Mann Arazi vía telefónica, quienes integran la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, fungió como Presidente de la sesión el señor Moisés El-Mann Arazi y como Secretario el señor Raúl Sánchez Rucobo, quien dio lectura a la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;
- II. Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (denominados Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) al amparo del Fideicomiso.
- III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.
- IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act* de los Estados Unidos de América.
- V. Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- VI. Asuntos Generales.

Los miembros del Comité Técnico por unanimidad aprobaron el Orden del Día leído por el Secretario y procedieron a desahogar los puntos contenidos en el mismo de conformidad con lo siguiente:

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la necesidad de realizar un convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de fecha 12 de enero de 2011 (el "Fideicomiso") celebrado entre Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario") y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común; así como el contrato de servicios de asesoría (el "Contrato de Asesoría"), celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso, a efecto de corregir algunos errores existentes en ellos y para adecuarlos a las necesidades de la Emisión.



Los miembros del Comité Técnico después de discutir ampliamente lo anterior, adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

PRIMERA RESOLUCIÓN: Se resuelve modificar las siguientes disposiciones del Fideicomiso, para (i) agregar el inciso (p) a la Declaración II del Fiduciario; (ii) modificar el inciso f. de la Cláusula Primera; (iii) modificar el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) modificar el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) modificar la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) modificar la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) modificar la Cláusula Décima, Sección 10.11, disposiciones todas ellas que quedan redactadas en los términos siguientes:

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:... "(p) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."...

PRIMERA. DEFINICIONES... "f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."...

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso."...

"eeee. Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Eevercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."...

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS... 9.1.2....."Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del



Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes."... 9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico"

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS... "10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico".

SEGUNDA: Se resuelve modificar la cláusula cuarta del Contrato de Asesoría para quedar redactada en los siguientes términos:

"CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente al capital contable del patrimonio del Fideicomiso determinado conforme a las normas de información financiera mexicanas, adicionado con el efecto de revaluación correspondientes a los activos no monetarios netos, tomando como base de cálculo, el Boletín B-10 de los principios de contabilidad generalmente aceptados en México que estuvieron vigentes hasta el ejercicio de 2007. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán con base en los estados financieros internos del Fideicomiso, correspondientes al trimestre inmediato anterior y a la cantidad resultante se le descontará el importe pagado en el o los trimestres anteriores del año de que se trate. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. A la cantidad resultante se le descontará el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual."



En adición, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso que apruebe el Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen entre Partes Relacionadas, el Comité de Prácticas determinará, en su caso, las comisiones aplicables conforme lo que a su juicio resulte procedente."

II.- Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al amparo del Fideicomiso y oferta pública y/o privada en los mercados de valores nacional y extranjero.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité reconocieron que de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i), y demás disposiciones aplicables del Fideicomiso, este Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo (i) una oferta pública de suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y (ii) una oferta de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable (la "Oferta").

Los miembros del Comité Técnico comentaron que para estar en posibilidades de llevar a cabo la Oferta era necesario solicitar la inscripción del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que emita el Fideicomiso en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como el listado de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

TERCERA: Se resuelve, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i) y demás aplicables del Fideicomiso, autorizar e instruir al Fiduciario para realizar la Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (i) en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y/o (ii) en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente.

Asimismo, se aprueba que la Oferta se lleve a cabo en los términos y condiciones que, en su caso, determinen los Delegados para la Oferta (según dicho término se define en la resolución Décima siguiente) con base en los niveles de oferta y demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de la colocación y cualesquier otros factores que se consideren relevantes y substancialmente en términos del Prospecto de Colocación que se adjunta a la presente acta



como Anexo "B" y al *Offering Memorandum* que se adjunta a la presente acta como Anexo "C" y de acuerdo con las siguientes características principales:

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFls.
Monto Total de la Emisión:	Hasta \$5'060,000,000.00 (cinco mil sesenta millones de pesos 00/100 M.N.), considerando la opción de sobre asignación y que los CBFls se venden a Ps \$22.00 (veintidós 00/100 pesos 00/100 M.N) que es el punto medio del rango de precios de la Oferta.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Global:	Hasta 200'000,000 (doscientos millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 230'000,000 (doscientos treinta millones), considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Pública en México:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 215'000,000 (ciento quince millones), considerando la opción de sobreasignación..
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Internacional:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 115'000,000 (ciento quince millones) considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios a ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes:	200'000,000 (doscientos millones).
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios materia de la sobreasignación:	30'000,000 (treinta millones).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios estarán denominados en Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Valor Nominal de los	



**Certificados de Participación
Inmobiliarios:**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no tendrán expresión de valor nominal.

**Periodicidad y Fechas de
Entrega de Distribuciones de
Efectivo:**

La Entrega de Distribuciones de Efectivo (como dicho término se define en el Fideicomiso) se realizará de conformidad con lo establecido en el Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y el propio Fideicomiso.

**Lugar y forma de entrega de
Distribuciones de Efectivo:**

Las Distribuciones de Efectivo entregables a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios se entregarán conforme al Título, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

Posibles Adquirentes:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios pueden ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, conforme a su propio régimen de inversión.

Destino de los Recursos:

(i) Pago de gastos de emisión autorizados conforme a los términos del Fideicomiso; (ii) fondeo de las cuentas establecidas en el Fideicomiso; y (iii) la realización de Inversiones en Bienes Inmuebles conforme lo establecido en el Fideicomiso.

**Representante Común de los
Tenedores:**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

La autorización anterior queda sujeta a la condición consistente en la obtención de la anuencia por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para (i) la emisión de los valores conforme al título que la misma autorice, y (ii) la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Registro Nacional de Valores y su posterior oferta pública en la Bolsa Mexicana de Valores; y (iii) el depósito de los mismos en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para lo cual se autoriza al Fiduciario a través de sus apoderados, presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores,



S.A. de C.V., la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera.

CUARTA: Se resuelve la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sustancialmente similar a los términos, condiciones y características que se señalan en el Título de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que se adjunta a la presente como Anexo "A", con las modificaciones que en caso requiera la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C.V.

QUINTA: Se aprueba designar a los intermediarios colocadores y agente estructurador o cualquiera de sus afiliadas que aparecen en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompañan a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" respectivamente, como los intermediarios colocadores y agente estructurador de la Oferta, sin perjuicio de que Delegados para la Oferta designen a uno o más colocadores diferentes o adicionales de así estimarlo necesario.

SEXTA. Se resuelve que hasta un 15% (quince por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sean ofrecidos a los intermediarios colocadores como opción de sobreasignación, para que sea ejercida en los términos descritos en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C".

SÉPTIMA. Se aprueba solicitar la inscripción de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, incluyendo los de la opción de sobreasignación, en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el listado de dichos certificados en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

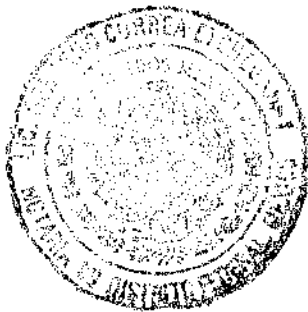
OCTAVA. Se aprueba que se incluya información sobre el Fideicomiso en el prospecto de colocación y demás documentación que se use para llevar a cabo la Oferta, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable y en la medida en que el Fiduciario apruebe dicha información.

III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico reconocieron, que de conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la celebración de todos aquellos actos, convenios, contratos, documentos relacionados, conexos o accesorios al Fideicomiso, ya sea que estén contemplados actualmente o no.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

NOVENA. Se autoriza al Fiduciario, para que a través de los Delegados de la Oferta, pueda llevar a cabo cualquier trámite o gestión, celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización



de toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad o persona en México y/o en el extranjero, incluyendo, sin limitación, la inscripción y/o suscripción del prospecto de colocación y demás documentos informativos, la celebración de uno o más contratos de colocación, incluyendo la celebración de un contrato de colocación o contrato similar, como quiera que se le denomine (incluyendo la denominación "*purchase agreement*") substancialmente en términos de los documentos que se adjuntan a la presente como Anexo "D" y Anexo "E", con los cambios, adiciones y modificaciones que determinen, conjunta o separadamente los Delegados de la Oferta; con cualquier institución financiera extranjera, incluyendo las que se mencionan en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" (o cualesquiera de sus afiliadas) que tenga por objeto colocar en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero los Certificados Bursátiles Fiduciarios (o los valores o instrumentos que representen dichos certificados) que serán objeto de la Oferta en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, cualesquiera contratos de fideicomiso y cualesquier otros documentos similares y/o relacionados que sean necesarios o convenientes para implementar la Oferta. Los apoderados del Fideicomiso contarán con las facultades más amplias para convenir los términos de los contratos, convenios e instrumentos citados, incluyendo acordar declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer, cláusulas de indemnización y contribución y cualesquiera otras cláusulas necesarias, pudiendo estar tales contratos o convenios regidos por la legislación mexicana o cualquier legislación extranjera, y pudiendo el Fideicomiso someterse a la jurisdicción de cualesquiera tribunales del extranjero. Además, los Delegados de la Oferta, estarán facultados para (i) proporcionar la información necesaria para ser incluida en los prospectos de oferta respectivos; (ii) aprobar dichos prospectos, y de ser necesario suscribirlos así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la Oferta; (iii) aprobar cualquier otro contrato, documento, instrumento o certificado que deba ser celebrado en relación con cualquiera de los documentos mencionados en este Acuerdo (conjuntamente con el Fideicomiso, los "Documentos del Fideicomiso"), ya sean de carácter público o privado; y (iv) llevar a cabo cualesquiera acciones necesarias, convenientes o requeridas por autoridades competentes a efecto de formalizar los Documentos del Fideicomiso y perfeccionar las operaciones contempladas en los mismos, incluyendo, sin limitación, firmar escrituras públicas, inscribir cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso ante cualquier Registro Público correspondiente o ante alguna autoridad, dependencia o entidad gubernamental, o realizar los trámites necesarios ante autoridades competentes respecto de cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso.

DÉCIMA: Se acuerda designar como delegados de la Oferta a los señores André El-Mann Arazi y Moisés El-Mann Arazi (los "Delegados de la Oferta") para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario del Fideicomiso y para que lleve a cabo todos los actos y celebren todos los acuerdos mencionados en la presente acta, quedando expresamente facultados para determinar los cambios, modificaciones y adiciones que a su juicio sean necesarias, para lograr la colocación de la Emisión.

DÉCIMA PRIMERA: Para efectos de la resolución inmediata anterior, se resuelve instruir al Fiduciario otorgue a favor de los Delegados de la Oferta para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio en los términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de



las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a efecto de llevar a cabo todos y cada uno de los actos aprobados por la presente acta, así como cualesquier otro relacionado, accesorio, vinculado o conexo.

El ejercicio del poder otorgado conforme a la presente resolución incluirá, sin limitación, facultades para (i) delegar, en todo o en parte, el ejercicio de este Poder, (ii) seleccionar, revocar y/o cambiar a la institución o instituciones financieras que actúen como intermediarios, agentes colocadores, comisionistas, depositarios, fiduciarios, así como a los asesores que intervengan en la Oferta, (iii) suscribir, en nombre y representación del Fideicomiso, cualesquiera convenios, contratos, instrumentos, acuerdos, solicitudes, declaraciones, certificaciones, avisos y demás documentos que sean necesarios o convenientes, con las personas a que se refiere el inciso (ii) del presente párrafo y con otros terceros, incluyendo, en su caso, a los tenedores de certificados, todos los convenios en los términos que juzguen convenientes y que incluyan declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones de indemnizar, (iv) para modificar, convenir y acordar los términos, condiciones y características de los convenios, contratos, acuerdos y demás documentos o instrumentos a que se refiere el inciso (iii) del presente párrafo o rescindir o dar por terminados dichos convenios, contratos o acuerdos, (v) realizar todos los trámites o gestiones necesarios ante todo tipo de personas e instituciones y autoridades federales, estatales, municipales o de otra naturaleza, a fin de obtener las autorizaciones, licencias, consentimientos, dispensas, permisos o registros correspondientes en relación con la Oferta aprobada; incluyendo, sin limitación, cualesquiera solicitudes, trámites o gestiones ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o cualesquiera otra autoridad, S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. relacionados con el registro, listado y depósito de parte o la totalidad de los certificados, (vi) aprobar y suscribir los prospectos o documentos de oferta respectivos, así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la emisión, oferta y colocación de los certificados aprobada en la presente, (vii) endosar en propiedad y afectar en fideicomiso los certificados de los Fideicomitentes Adherentes, (viii) endosar en administración y depositar (o instruir el endoso y depósito) los certificados materia de la Oferta ante el Indeval, así como celebrar los convenios, contratos y demás documentos que sean necesario para efectuar dicho depósito, (ix) para determinar los plazos, tiempos, procedencia y demás términos y condiciones de la Oferta, y (x) realizar los demás actos convenientes o necesarios, en relación con la Oferta."

DÉCIMA SEGUNDA: Se instruye al Fiduciario confiera a favor de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), un poder especial irrevocable, tan amplio cuanto en derecho sea necesario, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para que, en beneficio del Fideicomiso, lleve a cabo todos los actos a que se refieren los artículos 282 y los demás que le sean aplicables de la Ley del Mercado de Valores. El presente poder se otorga con carácter de irrevocable conforme a lo establecido en el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, mientras



mantenga en depósito los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores. Asimismo, el Fiduciario autoriza a Indeval para que ejerza las facultades que en este acto se le confieren por conducto de sus representantes legales.

DÉCIMA TERCERA: Se instruye al Fiduciario otorgue a favor de la sociedad denominada *Corporation Service Company* un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, limitado en cuanto a su objeto, pero tan amplio como sea necesario, para que, *Corporation Service Company* reciba toda clase de avisos, notificaciones y emplazamientos de cualquier naturaleza en relación con cualquier demanda, acción, procedimiento o juicio, incluyendo sin limitación alguna procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales, derivados de los documentos a celebrarse o celebrados por el Fiduciario en relación con la Oferta en los Estados Unidos de América y otros lugares del extranjero, los cuales incluyen, sin limitación (i) el contrato de compraventa (*Purchase Agreement*), (ii) el documento de oferta de venta correspondiente (*Offering Memorandum*), y (iii) cualquier otro contrato, instrumento o documento relacionado. El Fiduciario señala como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones o emplazamientos antes citados el ubicado en 1180 Avenue of the Americas, New York, New York, 10036, United States of America, o cualquier otro domicilio que en el futuro designe *Corporation Service Company*. El poder especial que se otorga es irrevocable de conformidad con el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal.

IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act*.

Los Miembros del Comité Técnico adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:

DÉCIMA CUARTA: Se resuelve, después de una cuidadosa consideración, que será intención del Fideicomiso dedicarse principalmente a negocios diferentes a aquellos relacionados con la inversión, reinversión, adquisición, tenencia o intercambio de valores; lo anterior tan pronto como sea razonablemente posible (y en todo caso dentro de los 12 meses siguientes al día en que se lleve a cabo la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).

V.- Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la conveniencia de crear un Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso (el "Comité de Nominaciones"), bajo los lineamientos del código de mejores prácticas corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial y al efecto adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:



DÉCIMA QUINTA. Se instituye el Comité de Nominaciones mismo que estará integrado por el número de miembros que designe la Asamblea de Tenedores, con un mínimo de tres miembros, pero al menos la mayoría de sus integrantes deberán ser, a su vez, miembros independientes del Comité Técnico.

Los miembros de este Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Nominaciones se encuentran:

1. Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como miembros independientes del Comité Técnico.
2. Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la Ley del Mercado de Valores, deban integrar el Comité Técnico como miembros independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como miembros independientes. El Comité sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.
3. Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
4. Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico.
5. Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico.
6. Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.



La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

VI. Asuntos Generales.

El Presidente de la Sesión sometió el asunto a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por su voto unánime el siguiente acuerdo:

DÉCIMA SEXTA. Se resuelve la aprobación y firma del acta de la Sesión del Comité Técnico y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores André El-Mann Arazi, Raúl Sánchez Rucobo, Guillermo Uribe Lara y Adrián Gay Lasa, para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, y en su caso, inscriban el testimonio correspondiente en el Registro Público correspondiente.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por agotado el Orden del Día, levantándose el acta de esta asamblea para constancia, a la que se agregan cada uno de los anexos mencionados.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, los asistentes a la reunión suscriben el acta de esta asamblea el 31 de enero de 2011. El señor André El-Mann Arazi suscribe la presente vía fax.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



Presidente

Moisés El-Mann-Arazi

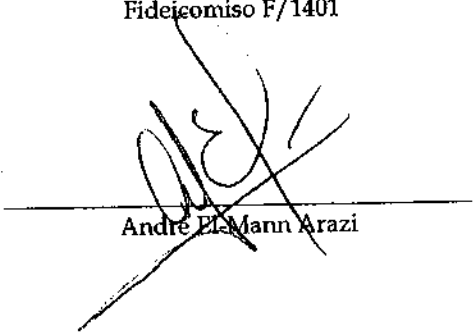
Secretario

Raúl Sánchez Rucobo

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.



Miembro del Comité Técnico
Fideicomiso F/1401



André El Mann Arazí

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE

EL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "F/1401" (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO), EN "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, QUE CELEBRAN: -----

A.- DE UNA PRIMERA PARTE, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO FIDEICOMITENTE. -----

B.- DE UNA SEGUNDA PARTE, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO; Y -----

C.- DE UNA TERCERA Y ÚLTIMA PARTE, "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS "CBFIS".

26,658.-

761.-

2015.-

MSO/SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO.-



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.

LIBRO SEISCIENTOS SESENTA Y UNO.-----CJPC/MSO/EHC/mem.

INSTRUMENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO.-----

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a diecisiete de marzo de dos mil quince. -----

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro del Distrito Federal, hago constar: -----

EL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado **ALONSO ROJAS DINGLER**; y -----

C.- De una tercera y última parte, "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por sus delegados fiduciarios licenciados **MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA** y **LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS**. -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

----- A N T E C E D E N T E S -----

PRIMERO.- CONTRATO DE FIDEICOMISO.- Por instrumento número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, de fecha diez de enero del dos mil once, ante el licenciado **Gerardo Correa Etchegaray**, titular de la notaría número



26,658

ochenta y nueve del Distrito Federal, se hizo constar el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), (en lo sucesivo el "Fideicomiso"), del que se copia, en lo conducente, lo que sigue: -----

"...En virtud de las Declaraciones señaladas anteriormente, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes: CLÁUSULAS.- PRIMERA. DEFINICIONES.- 1.1 Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Fideicomiso 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 Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula: a. Administrador: significa FI Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del presente Fideicomiso detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto social sea la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.- b. Anexos: significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.-...d. Aportación Inicial: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.1 de la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso.- e. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.- f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

3

presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.- g. Asesor Contable y Fiscal: significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.- h. Auditor Externo: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del presente Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.-... m. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.-... s. Colocación: significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión.-... x. Conducta de Destitución: significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo, debidamente comprobado; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.-... z. Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el



26,658

Administrador conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "C", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.- aa. Contratos de Arrendamiento: significa los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.- bb. Contrato de Asesoría en Planeación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme al documento que se agrega al presente como Anexo "D", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.- cc. Contrato de Servicios de Representación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "E", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.- dd. Contrato de Colocación: significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.-... ff. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G" a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

5

con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.-... nn. Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.-... rr. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.-... uu. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.- vv. Empresa de Servicios de Representación: significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Representación.-... ccc. Familias Relevantes: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.- ddd. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.- eee. Fecha de Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso.- fff. Fibras: significa los fideicomisos de



26,658

inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR.- ggg. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.- hhh. Fideicomisario en Segundo Lugar: significa el Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.- iii. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo.- jjj. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por lo (así) Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario, a cuyo patrimonio los Propietarios aportarán la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso.-... lll. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Propietario que aporte los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.-... bbbb. IETU: significa el impuesto previsto por la LIETU.- cccc. IETU Diferido: significa el IETU a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007.-... eeee. Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.-... iiii. Inversiones Permitidas: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las Fibras.-... kkkk. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

7

los términos del artículo 224 de la LISR.-... mmmmm. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión.-... pppp. LIETU: significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.-... www. Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante,



26,658

cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.-... yyyy.

Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Fideicomiso.- zzzz. Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas.- aaaaa. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término por la LMV.- bbbbbb.

Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.-... ffffff. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

9

Documentos de Emisión correspondientes.- ggggg. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 224, fracción XI, 6° párrafo de la LISR.-... iiiii. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.-... lllll. Representante Común: significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.-... nnnnn. Resultado Fiscal: significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.-... ppppp. Servicios de Administración: significa la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que se llevará a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por este Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de los Bienes Inmuebles, bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de los Bienes Inmuebles; (iii) la negociación de contratos de arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; (iv) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de los Bienes Inmuebles; (v) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de Bienes Inmuebles; (vi) la remodelación, construcción y mejora de Bienes Inmuebles; (vii) la realización rutinaria de inspecciones a los Bienes Inmuebles; y (viii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración.- qqqqq. Servicios de Asesoría en Planeación: significa las actividades a ser realizadas por el Asesor,



26,658

conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar a este Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.- rrrrr. Servicios de Representación: significa las actividades a ser realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato de Servicios de Representación, consistentes en proporcionar a este Fideicomiso, principalmente, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas; (ii) cobranza de Rentas conforme lo solicite el Administrador; (iii) apoyo al Administrador en la contratación de inquilinos; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de los Contratos de Arrendamiento.- ... uuuuu. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.-... SEGUNDA. CELEBRACIÓN.- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso.- 2.2 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).- 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.- 2.4 Aportaciones por los Propietarios. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Propietarios deberán efectuar la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual,



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

11

simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en el Convenio de Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario.- 2.5 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno).- TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.- c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.- d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.- e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.- f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.-... TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.- 31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.- 31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. una vez que (i) el Administrador sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo



26,658

menos el 15% de los CBFIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.- Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.-...". -----

SEGUNDO.- PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO.- Por instrumento número ciento quince mil setecientos cuarenta y tres, de fecha veintiocho de enero del dos mil once, ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría número ochenta y nueve del Distrito Federal, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Fideicomiso, (en lo sucesivo el "Primer Convenio Modificatorio"). -----

De dicho instrumento se copia, en lo conducente, lo que sigue: -----

"...CLÁUSULAS.- PRIMERA.- DE LA MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por el señor André El-Mann Arazi; "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, representado por su delegado fiduciario licenciado Alonso Rojas Dingler; y "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", representado por su delegada fiduciaria licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, convienen en modificar: (i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una declaración bajo el inciso (p); (ii) el inciso f de la



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

13

Cláusula Primera; (iii) el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, para quedar redactadas en los términos siguientes: II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:... "(o) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."... PRIMERA. DEFINICIONES... "f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."... "j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso."... "Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."... "NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.- 9.1.2... "Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de



26,658

Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes..." 9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será asignado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico".- "DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS... "10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico..."

TERCERO.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE "CBFIS".- Por instrumento ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril del dos mil catorce, ante el Licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en los folios mercantiles números sesenta y seis mil doscientos setenta y siete y trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, previa autorización de la Comisión Nacional



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

15

Bancaria y de Valores, se protocolizaron las actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de **"THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, ambas de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, en las que entre otros puntos, se acordó la fusión de las sociedades, subsistiendo **"THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como sociedad fusionante y desapareciendo **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como sociedad fusionada. -- Asimismo se acordó cambiar la denominación de la sociedad fusionante **"THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, por la de **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**. -----

CUARTO.- ACUERDO DE MODIFICACIÓN AL CLAUSULADO DEL FIDEICOMISO.- Con fecha diez de diciembre de dos mil catorce, se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, mediante la cual se resolvió, entre otros temas, aprobar la modificación del Contrato de Fideicomiso e instruir la celebración del presente Convenio. El acta levantada con motivo de la Asamblea quedó protocolizada mediante el instrumento número veintiséis mil doscientos cincuenta y ocho, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce, ante mí. -----

QUINTO.- SESIÓN DE COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO.- Con fecha veinte de febrero del dos mil quince, los Miembros del Comité Técnico celebraron una Sesión, mediante la cual se resolvió, entre otros temas, aprobar el proyecto respecto a la modificación al clausulado del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número **"F/1401"** (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO). El acta levantada con motivo de la Sesión quedó protocolizada



26,658

mediante el instrumento número veintiséis mil seiscientos cincuenta y siete, de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, ante mí. -----

SEXTO.- INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO.- "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), comparece a la celebración del presente instrumento en cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, relacionada en el antecedente anterior y por instrucciones de este último. Copia del acta de la sesión referida se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "A". -----

----- **D E C L A R A C I O N E S** -----

I.- Declaran el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, de manera expresa, bajo protesta de decir verdad y advertidos por el suscrito Notario de la ilicitud en que incurren quienes declaran con falsedad: --

A.- Que cuentan con capacidad legal suficiente para celebrar el presente convenio y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo. -----

B.- Que es su voluntad celebrar este CONVENIO MODIFICATORIO. -----

II.- Declara el Fiduciario, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad y advertido por el suscrito notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, que por instrucciones del Fideicomitente, con el consentimiento del Representante Común, comparece a la celebración de este convenio a efecto de modificar el clausulado del Fideicomiso en los términos indicados en el presente instrumento. -----

Expuesto lo anterior, las Partes declaran estar de acuerdo en celebrar el presente CONVENIO MODIFICATORIO para modificar el clausulado del Fideicomiso y al efecto,



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

17

otorgan las siguientes: -----

----- C L Á U S U L A S -----

PRIMERA.- DE LA MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente, representada por el señor ANDRÉ ELMANN ARAZI; **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** como Fiduciario, representados por sus delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,** como Representante Común de los tenedores de los "CBFIs", representados por sus delegados fiduciarios licenciados MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA y LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS, convienen en modificar el Fideicomiso, para quedar en los términos siguientes:-----

I. Modificación a la Cláusula Primera. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en (i) modificar las definiciones de Administrador, Anexos, Aportación Inicial, Asamblea de Tenedores, Asesor, Asesor Contable y Fiscal, Auditor Externo, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs, Colocación, Conducta de Destitución, Contrato de Administración, Contratos de Arrendamiento, Contrato de Asesoría en Planeación, Contrato de Servicios de Representación, Contrato de Colocación, Criterios de Elegibilidad, Derechos de Cobro, Derecho de Reversión, Distribución, Emisión, Empresa de Servicios de Representación, Facultad de Remoción, Familias Relevantes, Fecha de Distribución de Efectivo, Fibras, Fecha de Emisión, Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar, Fideicomiso, Fideicomiso de Control, Fideicomitente Adherente, Intermediario Colocador, Inversiones Permitidas, Legislación Aplicable, Miembro Independiente, Patrimonio del Fideicomiso, Pérdida Fiscal, Período Mínimo de



26,658

Inversión, Personas Relacionadas, Recursos Derivados de la Emisión, Reembolso de Capital, Rentas, Representante Común, Resultado Fiscal, Servicios de Administración, Servicios de Asesoría en Planeación, Servicios de Representación y Utilidad Fiscal previstas en la Cláusula 1.1 del Fideicomiso, (ii) agregar en esa misma cláusula la definición de "Facultad de Remoción", y (iii) eliminar las definiciones de IETU, IETU Diferido, ISR Diferido, LIETU, para quedar redactadas de la siguiente manera: ----

1. Administrador: significa F1 Management, S.C., respecto de la cual el Fiduciario detenta el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales, corporativos y económicos; así como la o las sociedades civiles que las complementen o sustituyan, parcial o totalmente, conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social consista en la prestación de servicios de administración, operación y mantenimiento de este Fideicomiso y de los Bienes Fideicomitidos, conforme a los términos del respectivo Contrato de Administración que celebren con el Fiduciario
2. Anexos: Significa los documentos anexos a este instrumento y que forman parte integrante de este Fideicomiso, mismos que se relacionan en la Cláusula Trigésima de este documento. -----
3. Aportación Inicial: Significa la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100) moneda nacional aportada por el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración de este contrato. -----
4. Asamblea de Tenedores: Significa la Asamblea de Tenedores de los Tenedores de los CBFIs. -----
5. Asesor: Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo, conforme lo previsto en este Fideicomiso y que preste al Fideicomiso los Servicios de Asesoría en Planeación. ----
6. Asesor Contable y Fiscal: Significa el despacho de



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

19

contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México, contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico con la opinión favorable del Comité de Auditoría, para que proporcione los siguientes servicios: (i) el debido registro contable de las operaciones realizadas a través de este Fideicomiso; (ii) la elaboración y recopilación de toda la información contable, fiscal y financiera del Fideicomiso necesaria para que el Administrador elabore los Estados Financieros del Fideicomiso; y (iii) la elaboración y recopilación de toda la información contable, fiscal y financiera del Fideicomiso para el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través de este Fideicomiso, de conformidad con el régimen fiscal aplicable a las Fibras. -----

7. Auditor Externo: Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., o el despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, de los Fideicomitentes Iniciales y del Fiduciario que por instrucciones del Comité Técnico y con la opinión favorable del Comité de Auditoría, contrate el Fiduciario para (i) elaborar los Estados Financieros Dictaminados del Fideicomiso; y (ii) verificar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través de este Fideicomiso, de conformidad con la Legislación Aplicable. -----

8. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso y la Legislación Aplicable, a ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y, en su caso, en otros mercados internacionales. -----

9. Colocación: Significa (i) la colocación entre el



26,658

público inversionista de CBFIs emitidos conforme a cada Emisión por medio de oferta privada o pública a través de la BMV y con la intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a cada Emisión. -----

10. Conducta de Destitución: Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable, respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la Legislación Aplicable por parte de dicha persona respecto de este Fideicomiso o de las actividades realizadas a través del mismo; (iii) un incumplimiento sustancialmente significativo de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona; o (v) un acuerdo adoptado por la Asamblea de Tenedores para remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor, siempre y cuando dicho acuerdo sea adoptado en ejercicio de la Facultad de Remoción. -----

11. Contrato de Administración: Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el o los Administradores en términos sustancialmente iguales a los contenidos en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura como Anexo "A", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico en términos de lo dispuesto en este Fideicomiso y acordadas con el o los Administradores, a efecto de que el o los Administradores proporcionen al Fideicomiso los Servicios de Administración. -----

12. Contratos de Arrendamiento: Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de los Bienes Inmuebles, celebrados por el Fiduciario conforme a las



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

21

políticas e instrucciones que al efecto otorgue el Comité Técnico. -----

13. Contrato de Asesoría en Planeación: Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor en términos sustancialmente iguales a los indicados en el documento que se agrega como Anexo "B" a este instrumento, y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico en términos de lo dispuesto en este Fideicomiso y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione al Fideicomiso los Servicios de Asesoría en Planeación. -----

14. Contrato de Servicios de Representación: Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la o las Empresas de Servicios de Representación en términos sustancialmente iguales a los indicados en el documento que se agrega como Anexo "C" a este instrumento, y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico en términos de lo dispuesto en este Fideicomiso y acordadas con la o las Empresas de Servicios de Representación, a efecto de que éstas últimas proporcionen los Servicios de Representación. ----

15. Contrato de Colocación: Significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta pública y colocación de los CBFIs a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda. -

16. Criterios de Elegibilidad: Significa los criterios que se establecen en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "D" a efecto de que el Fiduciario realice Inversiones en Bienes Inmuebles. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores. -----

17. Derechos de Cobro: Significa los derechos al cobro



26,658

derivados de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: (i) las Rentas; (ii) las cuotas de mantenimiento; (iii) los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, cesión, contratación o prórroga de los Contratos de Arrendamiento; (iv) las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos de los Bienes Inmuebles; (v) cualquier otro ingreso que se obtenga conforme a los Contratos de Arrendamiento, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada en los Bienes Inmuebles, sus instalaciones o accesorios; (vi) Rentas y cuotas de mantenimiento pagadas por adelantado y que no hayan sido amortizadas; y (vii) el IVA derivado de los conceptos anteriores. -----

18. Derecho de Reversión: Significa el derecho que, en su caso, tengan los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) extinción del Fideicomiso. -----

19. Distribución: significa los recursos del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. -----

20. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario de conformidad con lo establecido en este



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

23

Fideicomiso y la Legislación Aplicable. -----

21. Empresa de Servicios de Representación: Significa F2 Services, S.C. y/o la o las sociedades que la sustituyan, parcial o totalmente, conforme lo previsto en este Fideicomiso para la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Representación. -----

22. Facultad de Remoción: significa el derecho de remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor mediante acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, en el entendido que en ningún momento se podrá establecer un porcentaje de votación que exceda el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción II, inciso (c), numeral 1.6 de la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable que la sustituya de tiempo en tiempo. -----

23. Familias Relevantes: Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

24. Fecha de Distribución de Efectivo: Significa la fecha en que se entregue cualquier Distribución de Efectivo. ---

25. Fibras: Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces celebrados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y demás disposiciones de la Legislación Aplicable según sean reformadas, adicionadas o sustituidas de tiempo en tiempo. -----

26. Fecha de Emisión: Significa la fecha en la que el



26,658

- Fiduciario lleve a cabo cualquier Emisión de CBFIs. -----
27. Fideicomisarios en Primer Lugar: Significa los Tenedores, por lo que hace a sus derechos económicos y corporativos sobre el Patrimonio Fideicomitado, conforme a este Fideicomiso y la Legislación Aplicable. -----
28. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Significa los Fideicomitentes Adherentes, únicamente por lo que hace al Derecho de Reversión, que en su caso tengan, respecto de los Bienes Inmuebles aportados por ellos al Patrimonio del Fideicomiso. -----
29. Fideicomiso: Significa este fideicomiso, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----
30. Fideicomiso de Control: significa el fideicomiso identificado con el número 1228/2001 celebrado con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario, a cuyo patrimonio las Familias Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron por la aportación de Bienes Inmuebles de su propiedad al Patrimonio del Fideicomiso. -
31. Fideicomitente Adherente: Significa cualquier persona que celebre con el Fiduciario un Convenio de Adhesión. ---
32. Intermediario Colocador: Significa la persona designada por el Comité Técnico para realizar la Colocación en México y/o en el extranjero, en su caso. ---
33. Inversiones Permitidas: Significa las inversiones permitidas para las Fibras que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable. -----
34. Legislación Aplicable: Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México en la fecha de que se trate. -----
35. Miembro Independiente: significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

25



párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto del Fideicomitente, así como del Administrador. -

36. Patrimonio del Fideicomiso: Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que se describen en la Cláusula Cuarta de este Fideicomiso. -----

37. Pérdida Fiscal: Tiene el significado atribuido a dicho término en la LISR. -----

38. Período Mínimo de Inversión: Significa el período de cuatro años a que se refiere el artículo 187 (ciento ochenta y siete), fracción IV de la LISR o el que, en su caso, se establezca por la Legislación Aplicable, durante el que el Fideicomiso debe mantener la Inversión Inmobiliaria. -----

39. Personas Relacionadas: Tiene el significado atribuido a dicho término en la LMV. -----

40. Recursos Derivados de la Emisión: Significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs. -----

41. Rentas: Significa todos los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: rentas fijas, variables o mixtas; intereses, indemnizaciones, penas, premios; y cualesquier cantidades que, por cualquier concepto sean debidas y pagaderas conforme a los Contratos de Arrendamiento o sus garantías. -----

42. Representante Común: Significa "CIBanco", S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) en su carácter de representante común de los Tenedores, o la institución de crédito que lo sustituya conforme a este Fideicomiso. -----

43. Resultado Fiscal: Tiene el significado que a dicho término le atribuye la LISR. -----

44. Servicios de Administración: Significa los servicios de administración, operación y mantenimiento de este

26,658

Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que proporciona el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por este Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de los Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y mercadotecnia de los Bienes Inmuebles; (iii) la negociación de los Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; (iv) la administración de los Contratos de Arrendamiento, y en su caso, la facturación y cobro de las Rentas y Derechos de Cobro; (v) el pago de los servicios, contribuciones y primas por el aseguramiento de los Bienes Inmuebles; (vi) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles; (vii) la negociación y adquisición de los Bienes Inmuebles; (viii) el mantenimiento, reparación, remodelación, adaptación, mejora y construcción de los Bienes Inmuebles; (ix) la inspección rutinaria de los Bienes Inmuebles; y (x) los demás actos previstos en el Contrato de Administración. --

45. Servicios de Asesoría en Planeación: Significa las actividades realizadas por el Asesor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes entre otras, en otorgar a este Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida para: (i) la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento, arrendamiento y en su caso, enajenación de los Bienes Inmuebles; y (ii) la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso. -

46. Servicios de Representación: Significa las



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

27

actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a su respectivo Contrato de Servicios de Representación, consistentes entre otras, en proporcionar a este Fideicomiso, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas; (ii) cobranza de Rentas conforme lo solicite el Administrador; (iii) apoyo al Administrador en la contratación de inquilinos; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de los Contratos de Arrendamiento. -----

47. Utilidad Fiscal: Tiene el significado que a dicho términos atribuye la LISR. -----

II. Adición de la Cláusula Novena Bis. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Novena Bis al Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente manera: -----

"NOVENA Bis. FACULTADES CONFORME A LA LEGISLACIÓN APLICABLE. -----

9. Bis Adicionalmente las facultades previstas para la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico en el resto del presente Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisoras y la Legislación Aplicable, tal y como sean modificadas de tiempo en tiempo, la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico tendrán las facultades que se indican a continuación. -----

9.1 Bis. Facultades de la Asamblea de Tenedores Conforme a la Legislación Aplicable. La Asamblea de Tenedores contará con las siguientes facultades: -----

(a) Siempre y cuando se trate de inversiones o adquisiciones con valor igual o superior al 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses



26,658

contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, y que se pretendan realizar con (i) personas relacionadas respecto del Fideicomitente o del Administrador, o (ii) personas con quien la celebración de la operación represente un conflicto de interés; entonces, dicha operación solo podrá efectuarse si es aprobada por la Asamblea de Tenedores. En los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores que resuelvan sobre los temas a los que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores y aquellos que actúen como Administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores. -----

(b) La Asamblea de Tenedores deberá aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier tercero. En los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores que resuelvan sobre la modificación en los esquemas de compensación o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador, del Asesor, miembros del Comité Técnico o cualquier tercero, deberán abstenerse de votar los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los numerales (i) y (ii), del inciso (a) anterior y aquellos que actúen como Administrador o Asesor o miembro del Comité Técnico, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores. -----

(c) La Asamblea de Tenedores, en su carácter de órgano máximo de decisión del Fideicomiso, deberá aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos, así como cualquier modificación a éstas,



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

29

mismas que serán propuestas por el Comité Técnico. Dichas políticas de endeudamiento deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios: -----

(i) el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. -----

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. -----

(ii) El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un



26,658

índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del numeral (c) (i) anterior. -----

(d) Es facultad de la Asamblea de Tenedores, como órgano supremo del Fideicomiso, aprobar cambios en el régimen de inversión del Fideicomiso, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las inversiones que no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la Ley del Mercado de Valores. -----

(e) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto representen 10%-diez por ciento de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

31

cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12-doce meses siguientes a la revocación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LMV; para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación. -----

(f) La Asamblea de Tenedores que cuente con la aprobación del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá ejercer la Facultad de Remoción mediante la cual podrá (i) remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor de su encargo, y (ii) realizar cualesquier actividades relacionadas con dicha remoción o sustitución, tal como lo es dar por terminado el Contrato de Administración y/o el Contrato de Asesoría y Planeación. -----

(g) La Asamblea de Tenedores deberá aprobar las ampliaciones a las emisiones de CBFIs que pretendan realizarse, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.1.3 del inciso c) de la fracción II del Artículo 7 de la Circular Única de Emisoras. -----

(h) La Asamblea de Tenedores deberá aprobar la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con la aprobación de los Tenedores que representen el 95% de los CBFIs en circulación. -----

9.2 Bis. Facultades del Comité Técnico conforme a la Legislación Aplicable. El Comité Técnico contará con las siguientes facultades: -----

(a) El Comité Técnico deberá aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas, del Fideicomitente y del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose



26,658

abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado. -----

b) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior. -

III. Adición de la Cláusula Novena Bis 1. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Novena Bis 1 al Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma:

"NOVENA BIS 1. De las convocatorias a las Asambleas de tenedores, conforme a la legislación aplicable: Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores las realizará el Fiduciario, con al menos 10 (diez) días de anticipación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo. -----

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común de manera gratuita para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea, además de que dicha



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

33

información deberá ser gratuita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso e), de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo. -----

IV. Adición de la Cláusula Novena Bis 2. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Novena Bis 2 al Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma: -----

NOVENA BIS 2. De los Derechos de los Tenedores, conforme a la legislación aplicable. - Los Tenedores tendrán de los siguientes derechos: -----

(a) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis I, fracción II, inciso a) de la LMV. -----

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren 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. -----



26,658

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este párrafo, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores. -

(c) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto representen 10%-diez por ciento de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12-doce meses siguientes a la revocación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LMV; para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación. -----

SEGUNDA.- DE LA SUBSISTENCIA DEL FIDEICOMISO. Las Partes convienen y reconocen que con las únicas modificaciones indicadas en la cláusula anterior, el Fideicomiso permanece en pleno vigor y efecto entre ellas. -----

TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.- El Fiduciario, a través de su delegado fiduciario, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

35

fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente CONVENIO. -----

CUARTA.- NO NOVACIÓN.- Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contrarién lo aquí pactado. -----

QUINTA.- VALIDEZ.- Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta. -----

SEXTA.- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente. -----

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificadorio, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Federal, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

YO, EL NOTARIO, DOY FE: -----



26,658

I.- Que me identifique plenamente como notario ante los comparecientes, a quienes conceptúo capacitados legalmente para la celebración de este acto y de quienes me aseguré de su identidad como consta al final de sus generales. ---

II.- Que los representantes de **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,** manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto, y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada, ni en forma alguna modificada y que está vigente en términos de ley, de la siguiente manera: -----

A).- Por lo que se refiere al representante de **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, de fecha veintiuno de julio del dos mil diez, ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la Notaría número ochenta y nueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil electrónico número cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve, en términos de la certificación que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B". -

B).- Por lo que se refiere al delegado fiduciario de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** con testimonio del instrumento número ochenta y seis mil seiscientos tres, de fecha veinticinco de mayo de dos mil once, ante el Licenciado Alfonso González Alonso, titular de la notaría número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número diecinueve del Distrito Federal, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, en términos de la certificación que



CELSE DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

37

agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C". -

C).- Por lo que se refiere a los delegados fiduciarios de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con los instrumentos números ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce y ciento once mil cuatrocientos cincuenta y ocho, de fecha treinta de abril de dos mil catorce, ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaria número ciento veintiuno del Distrito Federal, cuyos primeros testimonios quedaron inscritos en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en los folios mercantiles número sesenta y seis mil doscientos setenta y siete y trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D". -----

III.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser:-
ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, originario de Beirut, Líbano, lugar donde nació el día diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos torre "B", piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en México, Distrito Federal y se identifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "E" y certifico que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----

Y manifiesta que su representada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, tiene su domicilio fiscal en Paseo de las Palmas número novecientos cinco, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal y con registro federal de contribuyentes "FUA100721891" (FUA



26,658

uno cero cero siete dos uno ocho nueve uno). -----

ALONSO ROJAS DINGLER, mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, lugar donde nació el día tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal, y se identifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "F" y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----

y manifiesta que su representada **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal, y con registro federal de contribuyentes "DBM11011043A" (DBM UNO UNO CERO UNO UNO CERO CUATRO TRES A). -----

MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad y se identifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "G" y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----

Y manifiesta que su representado **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, tiene su



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.
26,658

39

domicilio fiscal en Paseo de las Palmas número doscientos quince, piso siete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal y con registro federal de contribuyentes "BNY080206UR9" (BNY cero ocho cero dos cero seis UR nueve). -----

LUIS FELIPE MENDOZA CÁRDENAS, mexicano por nacimiento, originario de Naucalpan, Estado de México, donde nació el día veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres, casado, abogado, con igual domicilio que el anterior y se identifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "H".-----

IV.- Que los comparecientes otorgan su consentimiento en términos de los Artículos Ocho y Nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de sus datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellas las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que las personas que tengan interés legítimo en los mismos.-----

V.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento.-----

VI.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad, y que los enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario.-----

VII.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que



26,658

tiene de leer personalmente este instrumento, y de que su contenido les fuera explicado por mí. -----

VIII.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestaron todos y cada una de ellos su conformidad y comprensión plena, y lo firmaron el día diecisiete de marzo del año dos mil quince, mismo momento en que la autorizo.- Doy fe. -----

Firma de los señores Mónica Jiménez Labora Sarabia, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Alonso Rojas Dingler y André El-Mann Arazi. -----

Celso de Jesús Pola Castillo.-----Rúbrica. -----

El sello de autorizar. -----

NOTAS AL APÉNDICE.-----

EXPIDO **PRIMER** TESTIMONIO **PRIMERO** EN SU ORDEN PARA CONSTANCIA DE "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO "**F/1401**" (**F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO**) EN **CUARENTA** PÁGINAS y **OCHO** ANEXOS SELLADOS. -----

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A DIECISIETE DE MARZO DE DOS MIL QUINCE.-----DOY FE. -----

MSO/EHC/tbg.



ANEXO D

Opinión Fiscal



Paseo de los Tamarindos No. 400 A, Piso 31
Bosques de las Lomas
05120 México D.F.
México
www.dlapiper.com

Ramiro González-Luna
ramiro.gonzalezluna@dlapiper.com
T +52 55.5261.1800
F +52 55.5261.1860

Ciudad de México, a 12 de septiembre de 2017.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable F/1401
Pedregal 24 Piso 20, Molino del Rey, 11040
Ciudad de México.
11000, México, D.F.

Estimados Señores:

De conformidad con la consulta planteada a esta Firma, relativa al régimen fiscal aplicable a los Fideicomisos Inmobiliarios (en lo sucesivo "FIBRA" o "FIBRAS") a que se refieren los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (en lo sucesivo "LISR") y demás disposiciones fiscales aplicables, con motivo de una oferta pública secundaria, sírvanse encontrar a continuación nuestros comentarios.

Conforme a la información que nos ha sido proporcionada, entendemos lo siguiente:

- Con fecha 12 de enero de 2011 se celebró el contrato por el que se constituyó el Fideicomiso Irrevocable F/1401, de conformidad con la Legislación Aplicable (en lo sucesivo, el Fideicomiso F/1401).
- De acuerdo con el contrato constitutivo del Fideicomiso F/1401, el mismo tiene como fin principal la adquisición o construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes arrendados.
- El Fideicomiso F/1401 lleva a cabo sus operaciones para que sea aplicable el régimen fiscal aplicable a una FIBRA.

- Mediante diversos actos jurídicos, los Fideicomitentes Adherentes (tal y como se definen en el contrato respectivo) han aportado y el Fideicomiso F/1401 ha adquirido las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso así como los respectivos Contratos de Arrendamiento.
- En el segundo semestre de 2017 se pretende llevar a cabo una oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (en lo sucesivo, los “CBFIs”) al amparo de un programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios (en lo sucesivo, el “Programa”).

El objeto y alcance de esta opinión es señalar el tratamiento fiscal aplicable en México respecto de:

- i. La operación propia de la FIBRA;
- ii. Las personas físicas y morales que aportan bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA, en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR;
- iii. Los Tenedores de los CBFIs por los rendimientos obtenidos de la FIBRA, por la adquisición y enajenación de dichos títulos dependiendo si son personas físicas o personas morales residentes en México o residentes en el extranjero o, bien, sujetos exentos residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales;

En este documento se expresa nuestra opinión, la cual se basa en las disposiciones fiscales en vigor a la fecha de su emisión, mismas que pueden ser reformadas o derogadas en cualquier momento, con lo cual se pudiera afectar el contenido de esta opinión y las conclusiones expresadas. Adicionalmente, las opiniones vertidas en este documento pueden no coincidir con las de la autoridad fiscal y se emiten únicamente para el Fideicomiso número F/1401 de Deutsche Bank México, por lo que, cualquier otra persona deberá consultar a su asesor fiscal sobre las consecuencias fiscales de participar de cualquier manera en la FIBRA o en los CBFIs que esta FIBRA emita.

I. Antecedentes

El fideicomiso es un contrato regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por virtud del cual una o más personas (el o los fideicomitentes) destinan ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando su realización a una institución fiduciaria. El fideicomiso se

traduce en la afectación de un patrimonio a la realización de un fin concreto. El fideicomiso al ser un contrato, no tiene personalidad jurídica pues se trata de un acuerdo de voluntades entre el sujeto que destina ciertos bienes a la realización de un fin específico y la fiduciaria que acepta realizar el fin que se persigue al constituir el fideicomiso. En este sentido, los efectos jurídicos de los actos realizados en virtud de un contrato de fideicomiso, incluyendo los efectos fiscales, en principio afectan únicamente a las partes que celebran el mismo, por lo que la causación de cualquier impuesto será a cargo de las personas que participen con el carácter de fideicomitente o fideicomisario.

No obstante lo señalado en el apartado anterior, las disposiciones fiscales vigentes en nuestro País establecen un régimen especial aplicable a los ingresos percibidos por las personas físicas o morales residentes en México o por residentes en el extranjero, por la realización de actividades empresariales a través de un fideicomiso.

En efecto, el artículo 13 de la LISR establece que cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, la fiduciaria determinará, como si se tratara de una entidad jurídica o persona moral, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio, debiendo cumplir por cuenta del conjunto de los fideicomisarios (o de los fideicomitentes cuando no se designen fideicomisarios) las obligaciones señaladas en la LISR.

En términos de la disposición citada, los fideicomisarios acumularán la parte del resultado fiscal del ejercicio que se derive de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario. La pérdida fiscal que se derive de las actividades empresariales realizadas sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso.

Los fideicomisos no empresariales, por el contrario, tienen la característica de ser transparentes fiscalmente, por lo que, serán las personas que tengan el carácter de fideicomitentes o fideicomisarios quienes quedarán obligadas al pago del impuesto que corresponda a las actividades realizadas a través del fideicomiso en términos de la LISR, quedando la fiduciaria obligada a cumplir ciertas obligaciones que le impone, en forma expresa, la Ley de la materia.

Aunado a lo anterior, la Regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 establece que se considera que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, en el caso en el que los ingresos pasivos del fideicomiso representen cuando menos el noventa por ciento de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate, considerando los ingresos por arrendamiento como un ingreso pasivo.

II. Requisitos para la incorporación de una FIBRA

Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, a partir del 1° de enero de 2004 se introdujo en la LISR el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles (artículos 187 y 188 de la LISR).

Las FIBRAS deberán cumplir diversos requisitos, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- i. Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- ii. Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.
- iii. Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción II del artículo 187 de la LISR, y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.
- iv. Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente.
- v. Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% de la totalidad de los certificados de participación emitidos.
- vi. Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados que ésta emita cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.

- vii. Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.
- viii. Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

De no cumplirse los requisitos señalados en este numeral, no podría aplicarse el tratamiento fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, mismo que se detallará a continuación.

III. Régimen fiscal de las FIBRAS

Las FIBRAS cuentan con un régimen fiscal que difiere del tratamiento fiscal establecido para los demás fideicomisos. Así las cosas, deberán considerarse las reglas especiales que son aplicables a las FIBRAS, contenidas en diversas disposiciones legales.

ISR

El régimen fiscal en materia del Impuesto Sobre la Renta (en lo sucesivo "ISR"), aplicable a las FIBRAS, es el siguiente:

- i. La fiduciaria determinará en los términos del Título II de la LISR, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integran el patrimonio del fideicomiso.
- ii. El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados que se hayan emitido para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.
- iii. El fideicomiso no tendrá la obligación de realizar pagos provisionales del ISR a que se refiere el artículo 14 de la LISR.

- iv. La fiduciaria deberá retener a los tenedores de los certificados, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR. Cuando los certificados mencionados estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto y la fiduciaria quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.
- v. Cuando el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes fideicomitidos sea mayor al monto distribuido del mismo a los tenedores de los certificados emitidos hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, la fiduciaria deberá pagar el impuesto por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los tenedores de los referidos certificados, sin identificarlos, dentro de los 15 días siguientes a esa fecha, y el impuesto pagado será acreditable para los tenedores de dichos certificados que reciban posteriormente los ingresos provenientes de la citada diferencia, siempre que sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de dicha diferencia.

Impuesto al Valor Agregado (en lo sucesivo "IVA")

En materia del IVA, el legislador federal ha sido omiso en el otorgamiento de un régimen específico para las FIBRAS, por lo que se deberá atender al régimen general previsto en la ley de la materia. Por ello, las actividades realizadas por la FIBRA relacionadas con el otorgamiento del uso o goce de bienes inmuebles, se encuentran gravadas por la Ley del Impuesto al Valor Agregado (en lo sucesivo "LIVA") a una tasa del 16%, la cual se aplica sobre los valores de los actos gravados.

Conforme a la opción prevista por el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (en lo sucesivo "RLIVA"), la Fiduciaria podrá realizar el acreditamiento del IVA y solicitar la devolución o compensación del saldo a favor de dicho impuesto.

De esta manera, la Fiduciaria puede cumplir por cuenta de los Fideicomisarios con las obligaciones a su cargo en materia del IVA, siempre que la Fiduciaria manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria respecto de dicho impuesto.

IV. Régimen Fiscal Aplicable a las Aportaciones Efectuadas a la FIBRA

El patrimonio de la FIBRA estará integrado por dos aportaciones principales. La primera de ellas consiste en los bienes inmuebles que aportarán los Fideicomitentes. La segunda de las aportaciones consistirá en los recursos en numerario obtenidos por la FIBRA derivada de la emisión de los CBFIs que se colocarán entre el gran público inversionista en los términos de las disposiciones fiscales.

i. Aportación de bienes inmuebles

A continuación, se describen las consecuencias fiscales para las personas físicas y morales que aportan bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA.

i.i. Consecuencias fiscales para los Fideicomitentes

ISR

Las personas que actuando como Fideicomitentes aporten bienes inmuebles a la FIBRA y reciban CBFIs, podrán diferir el pago del ISR generado por la ganancia obtenida por la aportación que realicen a la FIBRA, en el caso de las personas físicas, y diferir la acumulación de la ganancia, en el caso de las personas morales, hasta el momento en que enajenen cada uno de dichos certificados, actualizando el monto del impuesto causado correspondiente a cada certificado que se enajene por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles a la FIBRA hasta el mes en que se enajenen los certificados.

Para los efectos del párrafo anterior, el impuesto se calculará aplicando la tasa del 30% al monto de la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes inmuebles y deberá pagarse dentro de los quince días siguientes a la enajenación de los CBFIs correspondientes.

La ganancia obtenida por la aportación de los bienes inmuebles se determinará en los términos de la LISR, considerando como precio de enajenación de dichos bienes el valor que se les haya dado en el acta de emisión de los referidos certificados y dividiendo la ganancia que resulte, entre el número de CBFIs que se obtenga de dividir dicho valor entre el valor nominal que tenga certificado.

Se reitera que el diferimiento del pago del impuesto aquí mencionado terminará cuando: (i) la FIBRA por conducto de la Fiduciaria enajene los bienes inmuebles; y, (ii) el Fideicomitente enajene uno o la totalidad de los CBFIs que recibió por la aportación del inmueble y el Fideicomitente que los haya aportado deberá pagar el impuesto diferido dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se realice la enajenación de dichos bienes.

Los Fideicomitentes que reciban CBFIs por la aportación de bienes inmuebles a la FIBRA, tendrán como costo comprobado de adquisición de cada uno de esos certificados el monto que resulte de dividir el valor que se les haya dado a dichos bienes inmuebles en el acta de emisión de los referidos certificados entre el número de certificados que obtengan, y de dividir dicho valor de entre el valor nominal que tenga el CBFI en lo individual y como fecha de adquisición la fecha en que los reciban por la citada aportación.

IVA

La aportación de las construcciones de los bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA genera la obligación de pago del IVA, ya que, para dicho tributo no existe la posibilidad de diferirlo como se dispone para efectos del ISR. La FIBRA como sujeto incido procederá a pagar dicha cantidad a los Fideicomitentes, y el Notario, en el caso en que la aportación la realice una persona física que no está obligada a realizar pagos provisionales del IVA, efectuará la recaudación de dicho impuesto, toda vez que se elevará a escritura pública la aportación de los bienes inmuebles. El IVA pagado por la FIBRA es un impuesto acreditable y si dicho impuesto es mayor al impuesto a cargo, la FIBRA podrá solicitar la compensación o devolución hasta por dicha diferencia, en los términos de lo previsto por los artículos 22, 22-A, 22-B y 22-C del Código Fiscal de la Federación (en lo sucesivo "CFF").

La aportación de tierra o suelo se considera un acto exento para efectos de la LIVA.

i.ii. Consecuencias fiscales para la FIBRA

ISR

Una vez aportados los bienes inmuebles a la FIBRA, se reconocerá el costo en el que fueron aportados los bienes inmuebles para efectos de deducción de las inversiones de la FIBRA, aplicando las reglas que al efecto se encuentran previstas en la LISR, pudiendo depreciar únicamente el costo de las construcciones, a una tasa anual máxima de 5% sobre el valor de las construcciones.

IVA

La FIBRA una vez pagado el IVA generado por la aportación de los bienes inmuebles, deberá presentar declaración mensual de pago del IVA y, después de hacer el acreditamiento a que se

refiere la LIVA, podrá solicitar la devolución o la compensación del saldo a favor generado en dicho mes.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (en lo sucesivo "ISAI")

Respecto de los bienes inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes, la Fiduciaria está obligada a efectuar el cálculo y entero del ISAI conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la FIBRA, en caso de que sean enajenados los inmuebles, o bien, en caso de que se enajenen los CBFIs por parte de los Fideicomitentes, ya que, con motivo de dicha enajenación se pierde el derecho de reversión.

ii. Aportación de efectivo a la FIBRA mediante la adquisición de CBFIs

A continuación, se describen las consecuencias fiscales que deberán considerarse en el caso de la aportación de recursos en efectivo al patrimonio de la FIBRA.

ii.i. Consecuencias fiscales para los Adquirentes de los CBFIs

Existirán diversos inversionistas que aportarán efectivo a la FIBRA mediante la adquisición de CBFIs colocados en la Bolsa Mexicana de Valores. El costo comprobado de adquisición de los CBFIs que los inversionistas hayan adquirido servirá para determinar el monto de la ganancia gravable en la enajenación de los CBFIs, la cual será el resultado de restar al ingreso que perciban como precio por la enajenación, el costo promedio por certificado de cada uno de los certificados que se enajenen.

ii.ii. Consecuencias fiscales para la FIBRA

Las aportaciones en efectivo realizadas a la FIBRA por parte de los inversionistas, no tienen ningún efecto fiscal para la FIBRA, salvo el hecho de que habrá de reconocer el costo comprobado de adquisición de cada uno de los CBFIs pertenecientes a los inversionistas y que la FIBRA deberá llevar una cuenta en la que registre las aportaciones efectuadas.

V. Régimen fiscal aplicable a los rendimientos obtenidos de los CBFIs

Se prevé que los CBFIs emitidos por la FIBRA generen rendimientos a sus tenedores. En esta sección se analizarán las consecuencias fiscales que deberán preverse en cada caso, considerando el régimen fiscal aplicable a cada uno de los posibles tenedores de los CBFIs.

i. Régimen aplicable a los tenedores

La Fiduciaria deberá retener a los tenedores de los CBFIs el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Fiduciaria quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

i.i Persona física residente en México

ISR

Acumularán el resultado fiscal que les distribuya la FIBRA o el intermediario financiero proveniente de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio de la FIBRA, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan. Las personas físicas considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114 de la LISR, esto es, ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

IVA

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa IVA.

i.ii. Persona moral residente en México

ISR

Acumularán el resultado fiscal que les distribuya la FIBRA por conducto del intermediario financiero proveniente de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio de la FIBRA, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan.

IVA

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa IVA.

i.iii. Residentes en el extranjero

ISR

La Fiduciaria deberá retener a los tenedores de los CBFIs, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Fiduciaria quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

IVA

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa el IVA.

i.iv. Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro

ISR

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA.

No obstante lo anterior, conforme nuestra interpretación, existen dos supuestos en los que el intermediario financiero no puede hacer la distinción entre sujetos gravados y sujetos exentos y, por tanto, estará obligado a efectuar la retención sobre la totalidad del rendimiento generado por la FIBRA.

A saber, (i) por la parte del resultado fiscal no distribuido a los Tenedores y (ii) por la ganancia generada por la FIBRA en la enajenación de un inmueble sin que haya transcurrido el plazo mínimo de tenencia de cuatro años. En estos casos, el pago del ISR se determina sin identificar a los tenedores.

IVA

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa IVA.

i.v. Fondos de pensiones y jubilaciones

ISR

La FIBRA podrá considerar exentos sus ingresos, en la proporción de la participación del fondo de pensiones y jubilaciones residentes en el extranjero que cumplan con los requisitos previstos por el artículo 153 de la LISR.

Por su parte, los fondos de pensiones y jubilaciones podrán considerar exentos los ingresos provenientes de los bienes, derechos, créditos y valores que integren el patrimonio de la FIBRA. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA pagado a favor de los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros.

No obstante lo anterior, conforme nuestra interpretación, existen dos supuestos en los que el intermediario financiero no puede hacer la distinción entre sujetos gravados y sujetos exentos y, por tanto, estará obligado a efectuar la retención sobre la totalidad del rendimiento generado por la FIBRA.

A saber, (i) por la parte del resultado fiscal no distribuido a los tenedores y (ii) por la ganancia generada por la FIBRA en la enajenación de un inmueble sin que haya transcurrido el plazo mínimo de tenencia de cuatro años. En estos casos, el pago del ISR se determina sin identificar a los tenedores.

IVA

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causan el IVA.

VI. Régimen aplicable a la enajenación de los CBFIs

ISR

Los tenedores de los CBFIs causarán el ISR por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados, que resulte de restar al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por certificado de cada uno de los certificados que se enajenen.

El costo promedio por CBFI se determinará incluyendo en su cálculo a todos los certificados de la FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene todos los CBFIs de su propiedad.

El cálculo del costo promedio por CBFI se obtiene dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los referidos certificados de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos certificados propiedad del enajenante.

Cuando el enajenante no enajene la totalidad de los CBFIs de una misma FIBRA que tenga a la fecha de la enajenación, los certificados que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por certificado que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por certificado determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

Cuando la Fiduciaria entregue a los tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitidos, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados

que tengan los tenedores que la reciban, actualizando el monto de dicha diferencia desde el mes en que se entregue hasta el mes en que el tenedor enajene parcial o totalmente los certificados que tenga en la enajenación inmediata posterior a la entrega que realice.

La Fiduciaria llevará una cuenta en la que registre los reembolsos de capital y deberá dar a los tenedores de los CBFIs una constancia por los reembolsos que reciban, salvo que se trate de CBFIs colocados entre el gran público inversionista.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del CFF, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país y las personas físicas residentes en México por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

i. Los Fideicomitentes

Los Fideicomitentes que reciban CBFIs por su aportación tendrán como costo comprobado de adquisición de cada uno de esos certificados el monto que resulte de dividir el valor que se les haya dado a dichos bienes inmuebles en el acta de emisión de los referidos certificados entre el número de certificados que se le entreguen y como fecha de adquisición la fecha en que los reciban por la citada aportación.

i.i. Personas físicas residentes en México

Como los CBFIs estarán colocados entre el gran público inversionista, y siempre que se enajenen a través de mercados reconocidos, la ganancia que obtengan las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estará exenta del pago del ISR, de conformidad con el artículo 188, fracción X de la Ley de la materia.

i.ii. Personas morales residentes en México

Los tenedores de los CBFIs causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de dichos certificados, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por certificado de cada uno de los certificados que se enajenen.

El costo promedio por CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los certificados de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFIs se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los referidos certificados de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos certificados propiedad del enajenante.

Cuando el enajenante no enajene la totalidad de los CBFIs de una misma FIBRA que tenga a la fecha de la enajenación, los certificados que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por certificado que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por certificado determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

i.iii. Residentes en el extranjero

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del CFF, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

i.iv. Sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro

Las SIEFORES no son contribuyentes del ISR, por lo que no se encuentran sujetas al pago de dicho impuesto.

i.v. Fondos de pensiones y jubilaciones

Podrán considerar exentos a los ingresos provenientes de los bienes, derechos, créditos y valores que integren el patrimonio de la FIBRA, y a la ganancia de capital que obtengan por la enajenación de los mismos.

IVA

No se pagará el impuesto en la enajenación de CBFIs no amortizables, cuando se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor, en los términos del segundo párrafo de la fracción VII del artículo 9 de la LIVA.

VII. Régimen fiscal aplicable a la enajenación de bienes inmuebles

ISR

El pago del ISR diferido o la ganancia acumulable diferida que se generó con motivo de la aportación de los inmuebles por parte de los Fideicomitentes a la FIBRA, se hará exigible cuando la Fiduciaria enajene los bienes inmuebles y el Fideicomitente que los haya aportado deberá pagar el ISR, a más tardar a los 15 días siguientes a aquél en que se realice la enajenación de dichos bienes.

Cuando se enajene alguno de los bienes inmuebles fideicomitados antes de haber transcurrido el periodo mínimo de cuatro años a que se refiere el artículo 187 de la LISR, la Fiduciaria deberá pagar, dentro de los 15 días siguientes al de la enajenación, el ISR por la ganancia que se obtenga en dicha enajenación, que resulte de aplicar la tasa del 30% al monto de dicha ganancia por cuenta de los tenedores de CBFIs, sin identificarlos, y este impuesto será acreditable para los tenedores a los cuales la Fiduciaria les distribuya dicha ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de esa ganancia.

IVA

La enajenación de un inmueble por parte de la FIBRA es un acto gravado por el IVA. El adquirente como sujeto incidido del impuesto deberá pagar el precio y el IVA correspondiente a la FIBRA. La base gravable del IVA es el monto de la enajenación, excluyendo el suelo.

ISAI

Respecto de los bienes inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión, la Fiduciaria está obligada a efectuar el cálculo y entero del ISAI conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la FIBRA, en

caso de que sean enajenados, o bien, en caso de que se enajenen los CBFIs por parte del Fideicomitente y siempre que con motivo de dicha enajenación se pierda el derecho de reversión.

Por último manifestamos que la presente opinión coincide con los comentarios fiscales vertidos en el correspondiente Prospecto de Colocación, por lo que el régimen fiscal revelado en el mismo resulta aplicable a los CBFIs a emitirse al Amparo del Programa.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,



Ramiro González Luna.