

**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los Valores mencionados en el Suplemento 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.



Fibra Uno Administración, S.C.

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank 

Deutsche Bank México, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria  
FIDUCIARIO EMISOR

Con base en el Programa de Colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO 11" (capital) (los "CBFIs") y de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") (el "Programa") establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (en lo sucesivo la "Emisora"), descrito en el Prospecto de dicho Programa, y considerando el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvable, por un monto 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 ("UDIS") o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares"), se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 61,000,000 (sesenta y un millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento Informativo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Prospecto del Programa.

**Denominación del Emisor:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401, constituido el 10 de enero de 2011.

**Fideicomitente:** Fibra Uno Administración, S.C.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los CBFIs.

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

**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.

**Fideicomite 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.

**Tipo de Oferta:** Oferta Pública Primaria Nacional.

**Número de Emisión:** Segunda al amparo del Programa.

**Clave de Pizarra:** FUNO 17-2.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

**Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** 61,000,000 (sesenta y un millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Plazo de la Emisión:** 1,820 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 5 años.

**Fecha de Vencimiento:** 5 de diciembre de 2022.

**Monto de la Emisión:** \$6,100,000,000.00 (seis mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

**Precio de Colocación:** \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

**Denominación:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

**Derechos que Confieren a los Tenedores de CBs:** Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

**Fecha de la Oferta:** 6 de diciembre de 2017.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:** 6 de diciembre de 2017.

**Fecha de Cierre del Libro:** 7 de diciembre de 2017.

**Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos:** 7 de diciembre de 2017.

**Fecha de Emisión:** 11 de diciembre de 2017.

**Fecha de Registro en BMV:** 11 de diciembre de 2017.

**Fecha de Liquidación:** 11 de diciembre de 2017.

**Recursos netos que obtendrá el Emisor:** \$6,065,591,318.82 (seis mil cincuenta y cinco millones quinientos noventa y un mil treientos dieciocho Pesos 82/100 M.N.). Ver sección "V. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:** "HR AAA", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:** "AAA (mex)", la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

**Garantías:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

**Tasa de Interés y procedimiento de cálculo:** A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábil antes al inicio de cada periodo de intereses de 28 (veintiocho) días, (cada uno un "Periodo de Intereses") (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión y que registrará precisamente durante el Periodo de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábil antes a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CB utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) a la TIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Periodo de Intereses.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que representa la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo.

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores de CBs que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común CB. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 28 (veintiocho) días contra la entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") expida para tales efectos conforme al calendario que se indica en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 8 de enero de 2018.

**Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses:** 8.24% (ocho punto veinticuatro por ciento).

**Amortización de Principal:** La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, conforme a lo establecido en la sección. "I. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

**Amortización Anticipada Voluntaria:** La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 11 de junio de 2020, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los últimos 30 (treinta) Días Hábil previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábil antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). La amortización anticipada se llevará a cabo al precio determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

Para mayor información ver el apartado "Amortización Anticipada Voluntaria" de la sección "II. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

**Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios:** La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

**Casos de Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del título que documenta la presente Emisión.

**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 nuestros activos:** Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 30 de septiembre de 2017 por 500 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 309 comerciales, 106 industriales y 85 de oficinas, con 7.7 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 3.9 millones industriales y 0.9 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2017 del 93.6%. 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 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Durante el 2017, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportó a Mitikah los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado, durante el periodo de construcción de este proyecto dejaremos de percibir las rentas de la Cartera Colorado. Fibra Uno coinveste en Mitikah desarrollo inmobiliario que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones con un GLA de aproximadamente 330,000 metros cuadrados.

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.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento Informativo, respectivamente, mediante transferencia electrónica, 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, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común CB.

**Depositario:** S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento Informativo.

**Restricciones de Venta:** El presente Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

**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 Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 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, la Ciudad de México, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

**Representante Común CB:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Asesor Financiero y Agente Estructurador:** Consultoría XFN, S.C. ("ExeFin").

**Aumento en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión:** Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en este Suplemento Informativo, la Emisora tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES

# Actinver

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Actinver

# BBVA Bancomer

CASA  
DE BOLSA

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer

# CREDIT SUISSE

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Credit Suisse (México)

# Santander

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

#### ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR

# ExeFin

EXECUTION FINANCE

Consultoría XFN, S.C.

*La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeta a revisión. Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, 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, enunciadas en el presente Suplemento Informativo, así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.*

*Emisión con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Es posible que la presente Emisión al amparo del Programa prevé la amortización única de capital al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por lo cual los posibles inversionistas deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión son quirografarios. Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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.*

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Suplemento Informativo fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2017-023-02 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 de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el presente Suplemento Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Suplemento Informativo se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores 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](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en el portal del Fideicomiso Emisor: [www.fibra-uno.com](http://www.fibra-uno.com).

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el Suplemento Informativo se emiten al amparo del Programa autorizado inicialmente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/10791/2017, de fecha 2 de octubre de 2017.

Ciudad de México a 11 de diciembre de 2017.

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

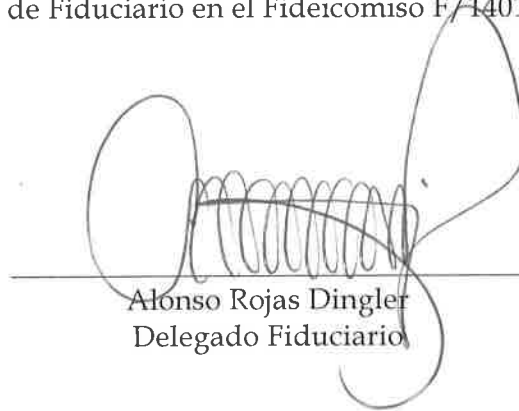
[Sigue hoja de firmas]



“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.”

**Fiduciario**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401



Alonso Rojas Dingler  
Delegado Fiduciario

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.”

**Fideicomitente**  
Fibra Uno Administración, S.C.



André El-Mann Arazi  
Director General

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.”

**Administrador <sup>1</sup>**  
F1 Management, S.C.



Gerardo Vargas Ateca  
Vicepresidente de Finanzas <sup>2</sup>



Alejandro Chico Pizarro  
Vicepresidente Jurídico <sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Firman el Vicepresidente de Finanzas y el Vicepresidente Jurídico del Administrador, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con el cargo equivalente.

<sup>2</sup> El Vicepresidente de Finanzas, realiza las funciones equivalentes al de Director de Finanzas.

<sup>3</sup> El Vicepresidente Jurídico, realiza las funciones equivalentes al de Director Jurídico.

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.”

**Intermediario Colocador**

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



---

Pedro Struck Garza  
Apoderado



---

María Eugenia Delgadillo Marín  
Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.

"Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones."

**Intermediario Colocador**

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)



Rafael Helguero Ruiz  
Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.



“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.”

**Intermediario Colocador**

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

  
\_\_\_\_\_  
Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Apoderado  
\_\_\_\_\_  
Martha Alicia Marrón Sandoval  
Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento Informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.”

**Intermediario Colocador**

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver



Nathan Moussan Farca  
Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde a la portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa de colocación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401.

## ÍNDICE DEL SUPLEMENTO INFORMATIVO

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores:

I.	Características de la Oferta	1
II.	Forma de Cálculo de los Intereses	12
III.	Destino de los Fondos	15
IV.	Plan de Distribución	16
V.	Gastos Relacionados con la Oferta	19
VI.	Capitalización	20
VII.	Causas de Vencimiento Anticipado	24
VIII.	Opción de Recompra por Cambio de Control	26
IX.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer	29
X.	Funciones del Representante Común CB	39
XI.	Asambleas de Tenedores de CBs	43
XII.	Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales	46
XIII.	Nombre de las personas con participación relevante en la oferta	48
XIV.	Calificaciones Otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.	49
XV.	<p>Información Financiera Incorporada por Referencia</p> <p><i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentados ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y los Reportes Trimestrales de la Emisora correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2017 presentados ante la BMV el 27 de abril de 2017, 20 de julio de 2017 y 19 de octubre de 2017, respectivamente, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, de la CNBV en la dirección <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.fibra-uno.com">www.fibra-uno.com</a>.</i></p>	50
XVI.	Acontecimientos Recientes	51
XVII.	Personas Responsables	74
XVIII.	Anexos	84
	1. Título que ampara la Emisión	
	2. Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras	
	3. Opinión Legal	

**El presente Suplemento Informativo es parte integral del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.**

**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 Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.**

**Todos los términos utilizados en el presente Suplemento Informativo que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el Título que documenta la presente Emisión.**

**Los anexos incluidos en este Suplemento Informativo forman parte integral del mismo.**

## **I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA**

La Emisora suscribe y emite a su cargo 61,000,000 (sesenta y un millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del Programa de Colocación de CBFIs y de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contarán con las siguientes características:

### **NÚMERO DE LA EMISIÓN:**

Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

### **TIPO DE OFERTA:**

Oferta Pública Primaria Nacional.

### **CLAVE DE PIZARRA:**

La clave de pizarra de la presente Emisión es FUNO 17-2.

### **TIPO DE VALOR:**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

61,000,000 (sesenta y un millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **MONTO MÁXIMO AUTORIZADO DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL AMPARO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:**

Hasta Ps. \$55,000,000,000.00 (cincuenta y cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto, ni podrá exceder del 50% LTV.

### **VIGENCIA DEL PROGRAMA:**

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

### **PLAZO DE LA EMISIÓN:**

1,820 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 5 años.

### **FECHA DE VENCIMIENTO:**



5 de diciembre de 2022.

**MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN:**

\$6,100,000,000.00 (seis mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

**PRECIO DE COLOCACIÓN:**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

**DENOMINACIÓN:**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

**FUENTE DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA HACER FRENTE A LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

La fuente de pago de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán los recursos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Como se establece en el Prospecto, la cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera es el siguiente:



**DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES DE CBs:**

Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

**FECHA DE LA OFERTA:**

6 de diciembre de 2017.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA:**

6 de diciembre de 2017.

**FECHA DE CIERRE DEL LIBRO:**

7 de diciembre de 2017.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS:**

7 de diciembre de 2017.

**FECHA DE EMISIÓN:**

11 de diciembre de 2017.

**FECHA DE REGISTRO EN BMV:**

11 de diciembre de 2017

**FECHA DE LIQUIDACIÓN:**

11 de diciembre de 2017.

**SEGUROS DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:**

Procuramos mantener coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio conforme se acostumbra en la industria inmobiliaria en la que operamos. 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 septiembre de 2017, aproximadamente el 80% (ochenta por ciento) de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). Las coberturas de seguros de nuestras propiedades pueden variar por distintos factores como pueden ser la ubicación y las características particulares de nuestras propiedades.

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR:**

\$6,055,591,318.82 (seis mil cincuenta y cinco millones quinientos noventa y un mil trecientos dieciocho Pesos 82/100 M.N.) Ver sección “V. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Suplemento Informativo.

#### **CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.:**

“HR AAA”, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

#### **CALIFICACIÓN OTORGADA POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.:**

“AAA (mex)”, la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

#### **GARANTÍA:**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

#### **TASA DE INTERÉS Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO:**

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” más adelante, a partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, según se describe en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo.

La Emisora no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ver la sección II. del presente Suplemento Informativo.

#### **INTERESES MORATORIOS:**

En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos en a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores de CBs que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común CB. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

#### **PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:**

El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	11 de diciembre de 2017	8 de enero de 2018	28
2	8 de enero de 2018	5 de febrero de 2018	28
3	5 de febrero de 2018	5 de marzo de 2018	28
4	5 de marzo de 2018	2 de abril de 2018	28
5	2 de abril de 2018	30 de abril de 2018	28
6	30 de abril de 2018	28 de mayo de 2018	28
7	28 de mayo de 2018	25 de junio de 2018	28
8	25 de junio de 2018	23 de julio de 2018	28
9	23 de julio de 2018	20 de agosto de 2018	28
10	20 de agosto de 2018	17 de septiembre de 2018	28
11	17 de septiembre de 2018	15 de octubre de 2018	28
12	15 de octubre de 2018	12 de noviembre de 2018	28
13	12 de noviembre de 2018	10 de diciembre de 2018	28
14	10 de diciembre de 2018	7 de enero de 2019	28
15	7 de enero de 2019	4 de febrero de 2019	28
16	4 de febrero de 2019	4 de marzo de 2019	28
17	4 de marzo de 2019	1 de abril de 2019	28
18	1 de abril de 2019	29 de abril de 2019	28

19	29 de abril de 2019	27 de mayo de 2019	28
20	27 de mayo de 2019	24 de junio de 2019	28
21	24 de junio de 2019	22 de julio de 2019	28
22	22 de julio de 2019	19 de agosto de 2019	28
23	19 de agosto de 2019	16 de septiembre de 2019	28
24	16 de septiembre de 2019	14 de octubre de 2019	28
25	14 de octubre de 2019	11 de noviembre de 2019	28
26	11 de noviembre de 2019	9 de diciembre de 2019	28
27	9 de diciembre de 2019	6 de enero de 2020	28
28	6 de enero de 2020	3 de febrero de 2020	28
29	3 de febrero de 2020	2 de marzo de 2020	28
30	2 de marzo de 2020	30 de marzo de 2020	28
31	30 de marzo de 2020	27 de abril de 2020	28
32	27 de abril de 2020	25 de mayo de 2020	28
33	25 de mayo de 2020	22 de junio de 2020	28
34	22 de junio de 2020	20 de julio de 2020	28
35	20 de julio de 2020	17 de agosto de 2020	28
36	17 de agosto de 2020	14 de septiembre de 2020	28
37	14 de septiembre de 2020	12 de octubre de 2020	28
38	12 de octubre de 2020	9 de noviembre de 2020	28
39	9 de noviembre de 2020	7 de diciembre de 2020	28
40	7 de diciembre de 2020	4 de enero de 2021	28
41	4 de enero de 2021	1 de febrero de 2021	28
42	1 de febrero de 2021	1 de marzo de 2021	28
43	1 de marzo de 2021	29 de marzo de 2021	28
44	29 de marzo de 2021	26 de abril de 2021	28
45	26 de abril de 2021	24 de mayo de 2021	28
46	24 de mayo de 2021	21 de junio de 2021	28
47	21 de junio de 2021	19 de julio de 2021	28
48	19 de julio de 2021	16 de agosto de 2021	28
49	16 de agosto de 2021	13 de septiembre de 2021	28
50	13 de septiembre de 2021	11 de octubre de 2021	28
51	11 de octubre de 2021	8 de noviembre de 2021	28
52	8 de noviembre de 2021	6 de diciembre de 2021	28
53	6 de diciembre de 2021	3 de enero de 2022	28
54	3 de enero de 2022	31 de enero de 2022	28
55	31 de enero de 2022	28 de febrero de 2022	28
56	28 de febrero de 2022	28 de marzo de 2022	28



57	28 de marzo de 2022	25 de abril de 2022	28
58	25 de abril de 2022	23 de mayo de 2022	28
59	23 de mayo de 2022	20 de junio de 2022	28
60	20 de junio de 2022	18 de julio de 2022	28
61	18 de julio de 2022	15 de agosto de 2022	28
62	15 de agosto de 2022	12 de septiembre de 2022	28
63	12 de septiembre de 2022	10 de octubre de 2022	28
64	10 de octubre de 2022	7 de noviembre de 2022	28
65	7 de noviembre de 2022	5 de diciembre de 2022	28

En el caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 28 (veintiocho) días.

Para efectos del presente Suplemento Informativo, por “Periodo de Intereses”, se entenderá el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

#### **TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE PARA EL PRIMER PERIODO DE INTERESES:**

8.24% (ocho punto veinticuatro por ciento).

#### **AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:**

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagará en un solo pago al vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título correspondiente.

#### **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA:**

La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 11 de junio de 2020, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER) (el “Precio de Amortización Anticipada”).

La amortización anticipada se llevará a cabo al Precio de Amortización Anticipada determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

La Emisora, a través del Representante Común CB, notificará su decisión de ejercer dicho derecho, así como el monto a pagar anticipadamente (i) por escrito a la CNBV y al Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común CB realizará el cálculo del monto a pagar y lo dará a conocer (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

#### **RECOMPRA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

#### **OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER:**

Ver la sección IX. del presente Suplemento Informativo.

#### **CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:**

Ver la sección VII. del presente Suplemento Informativo.

#### **LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:**

Todos los pagos de principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento Informativo, respectivamente, mediante

transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común CB. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

El Representante Común CB con por lo menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común CB con por lo menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como el Principal pagadero: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

#### **PREFERENCIA DE PAGO:**

Conforme a la sección 23.3 fracción (iv) del Fideicomiso, previo a la distribución del remanente entre los tenedores de los CBFIs, se pagarán todas las obligaciones pendientes del Fiduciario por virtud del Fideicomiso, dentro de las que se incluyen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Suplemento Informativo.

#### **DEPOSITARIO:**

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 de régimen fiscal contenida en este Suplemento Informativo.

#### **RESTRICCIONES DE VENTA:**

El presente Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el

cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del “*Regulation S*” de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

#### **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 Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 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, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 156 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **REPRESENTANTE COMÚN CB:**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### **AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN:**

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales, conforme se describe en la sección XII. del presente Suplemento Informativo.

## **FACTOR DE RIESGO RELACIONADO CON LA PRESENTE EMISIÓN:**

*Falta de recursos para efectuar la recompra por cambio de control.*

En caso de ocurrir un Evento de Cambio de Control, los Tenedores de CBs tendrán el derecho de requerir que la Emisora recompre todos o parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dichos tenedores a un precio de compra equivalente a 101% del monto de Principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados, en su caso, a la fecha de recompra. De darse el caso, los Tenedores de CBs deberán considerar que podríamos no tener la liquidez suficiente para hacer frente a la obligación de recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

## **OBJETIVOS DE LA OFERTA:**

El objetivo de la Oferta consiste en incrementar la flexibilidad operativa, de tal manera que se cuente con recursos disponibles para pagar anticipadamente deuda bancaria o bursátil con la finalidad de mantener un calendario de vencimientos adecuado y un sano perfil de deuda conforme a las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso



## II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses, (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al calendario de pagos de intereses que aparece en el presente Suplemento Informativo y registrá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CB utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Período de Intereses.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondientes el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

TR = TIIE o Tasa de Interés de Referencia más 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento).

PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia en días.

NDE = Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar,

deberán comprender los días que integren el Período de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Período de Intereses de que se trate el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I	=	Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
VN	=	Valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el Título que documenta la presente Emisión no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

Para efectos del primer Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable es de 8.24% (ocho punto veinticuatro por ciento).

La Emisora no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que la Emisora determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, en este caso la Emisora pagará a los Tenedores de CBs aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o Principal en favor de los Tenedores de CBs, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar

cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los Certificados Bursátiles Fiduciarios generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e integra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

### III. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que obtenga la Emisora con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 17 y FUNO 17-2, mismos que ascienden a \$990,408,086.82 (novecientos noventa millones cuatrocientos ocho mil ochenta y seis Pesos 82/100, M.N.) y \$6,055,591,318.82 (seis mil cincuenta y cinco millones quinientos noventa y un mil trescientos dieciocho Pesos 82/100 M.N.) respectivamente, se utilizarán para realizar el pago anticipado de deuda bursátil y usos corporativos generales.

A continuación se presentan las características de la deuda bursátil que se pagará anticipadamente:

Banco/Clave de Pizarra	Fecha vencimiento	Tasa de Interés	Saldo al 3T'17 (Miles de Ps.)
FUNO 13	10/06/2019	TIIE+0.80%	\$6,850,059

El monto restante de los recursos netos que obtenga de la Emisora con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 17 y FUNO 17-2 serán utilizados usos corporativos generales.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por la Emisora en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Ver *"Gastos Relacionados con la Oferta"*.

Como se señala en la Sección *"Funciones del Representante Común CB"*, el Representante Común CB tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de fondos.

Cifras en Pesos

<b>Recursos Netos derivados de la Oferta</b>	<b>\$7,045,999,405.65</b>	<b>100.0%</b>
FUNO 17	990,408,086.82	14.1%
FUNO 17-2	6,055,591,318.82	85.9%
<b>Destino:</b>		
Valor nominal de la emisión FUNO 13 <sup>(1)</sup>	6,850,058,800.00	97.2%
Usos corporativos generales	195,940,605.65	2.8%
<b>Total</b>	<b>\$7,045,999,405.65</b>	<b>100.0%</b>

<sup>(1)</sup>Valor nominal de la emisión FUNO 13. El precio de la amortización anticipada voluntaria de la emisión FUNO 13 se calculará conforme lo establecido en el suplemento y título de dicha emisión, y el monto final dependerá de la fecha de amortización anticipada efectiva.

#### IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver quienes actúan como intermediarios colocadores líderes y ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo y mediante un proceso de construcción de libro. Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa, previo consentimiento del Emisor.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Así mismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial o de banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

Sujeto a las condiciones que se estipulan en el contrato de colocación respectivo, los Intermediarios Colocadores se han obligado a hacer sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista en la Fecha de Emisión, por lo que los Intermediarios Colocadores no se obligan a colocar la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que no haya demanda suficiente.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento Informativo, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento Informativo. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Lo anterior en el entendido que será aplicable igualmente a las personas integrantes de los grupos empresariales de los Intermediarios Colocadores.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora podrá, 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.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de (i) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer: +52 (55) 5621-9148, +52 (55) 5621-9135 y +52 (55) 5621-9666, (ii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México: +52 (55) 5269 1812; (iii) Actinver

Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver: +52 (55) 5268-0901, y (iv) Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México): +52 (55) 5283-8992, a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores tendrán a su cargo la concentración de posturas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento Informativo y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios. El proceso de colocación y asignación no incluirá montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. No se tiene contemplado establecer una tasa sugerida en la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única. Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la asignación de las mismas, no se definirá ni se utilizará una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas sean consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Emisora podrá declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la consecuente construcción del libro.

El cierre del libro se llevará a cabo 2 (dos) días antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso de oferta pública se dará a conocer con al menos un día hábil de anticipación a la fecha del cierre de libro. Dicho aviso de oferta pública podrá omitir los datos que aún no puedan determinarse, sin embargo se incluirá en el citado aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. En la fecha de cierre del libro se publicará a través del sistema EMISNET de la BMV el aviso de colocación con fines informativos que incluya las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de cierre de libro es el 7 de diciembre 2017.

Los Intermediarios Colocadores realizarán la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que realicen dichas actividades.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con la Emisora y sus Subsidiarias y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México distribuyó 15,250,000 (quince millones doscientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25.00% (veinticinco por ciento) del monto total emitido, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), distribuyó 15,250,000 (quince millones doscientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25.00% (veinticinco por ciento) del monto total emitido, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó 15,250,000 (quince millones doscientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25.00% (veinticinco por ciento) del monto total emitido y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver distribuyó 15,250,000 (quince millones doscientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25.00% (veinticinco por ciento) del monto total emitido.

El 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece cada uno de los Intermediarios Colocadores.

El 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México; el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México); aproximadamente el 7.79% (siete punto setenta y nueve por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; y aproximadamente el 49.18% (cuarenta y nueve punto dieciocho por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

La Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que cualquier persona relacionada de la Emisora (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV), o sus principales accionistas, directivos o consejeros pretenda adquirir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o si alguna persona pretende adquirir más del 5% de los mismos, en lo individual o en grupo.

## V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de la presente Emisión serán cubiertos con los recursos de dicha Emisión, de acuerdo con la siguiente tabla:

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
<b>Total de Recursos de la Oferta</b>	<b>\$6,100,000,000</b>	<b>100.0%</b>
(Todas las cifras en Pesos, M.N. Todos los montos incluyen IVA, con excepción del numeral 4)		
Gastos Relacionados con la Oferta:		
1. Comisión de intermediación y colocación	\$28,304,000	0.46%
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	\$5,392,510	0.09%
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	\$5,392,510	0.09%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$5,392,510	0.09%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$12,126,470	0.20%
2. Agente Estructurador y Asesor Financiero <sup>(1)</sup>	\$9,198,800	0.15%
3. Agencias Calificadoras	\$1,145,500	0.02%
<u>HR Ratings de México, S.A. de C.V.</u>	\$261,000	0.00%
<u>Fitch México, S.A. de C.V.</u>	\$884,500	0.01%
4. Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores	\$3,326,668	0.05%
5. Estudio y Trámite ante BMV <sup>(2)</sup>	N/A	N/A
6. Listado en la BMV	\$356,060	0.01%
7. Depósito en Indeval	\$93	0.00%
8. Honorarios de los Asesores Legales de la Emisora	\$1,740,000	0.03%
9. Honorarios del Representante Común CB	\$284,200	0.00%
10. Otros Gastos		
i. Honorarios por el uso de la plataforma SIF ICAP, S.A. de C.V., (SIPO)	\$53,360	0.00%
<b>Total de Gastos Relacionados con la Oferta</b>	<b>44,408,681</b>	<b>0.73%</b>

### Recursos Netos derivados de la Oferta

**\$6,055,591,318.82** **99.27%**

(1) El Agente Estructurador y Asesor Financiero, Consultoría XFN, S.C., asistió a la Emisora en la estructuración de la presente Emisión así como del 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 la Emisión, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos del Programa y de la Emisión y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

(2) Conforme a los aranceles vigentes y valor de la UDI al 12-11-17.



## VI. CAPITALIZACIÓN.

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos):

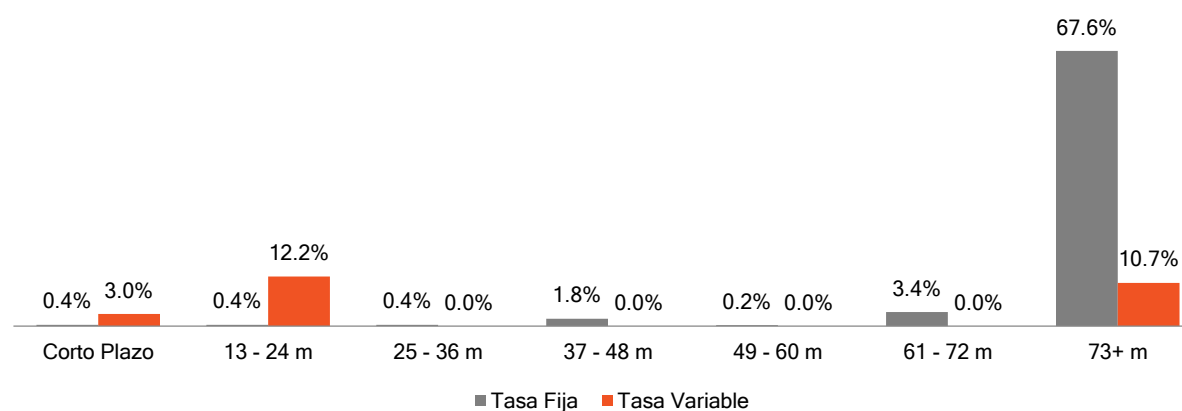
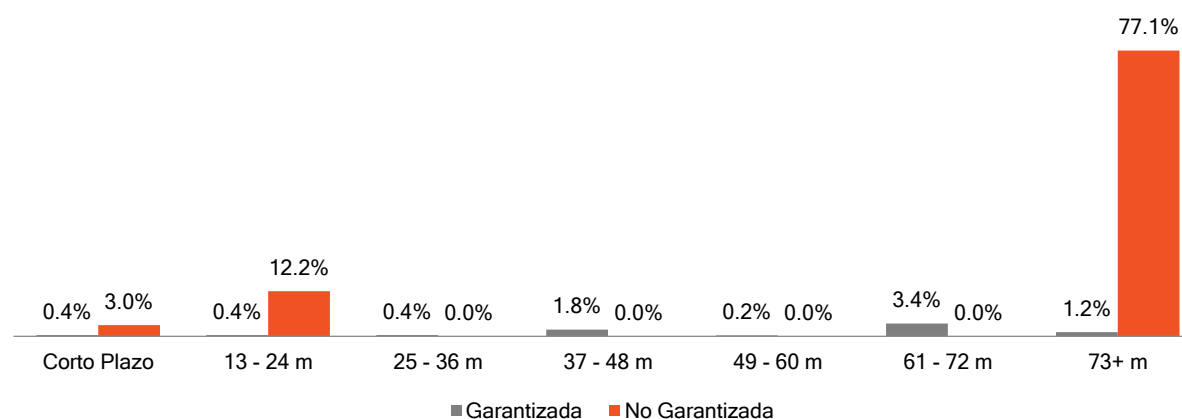
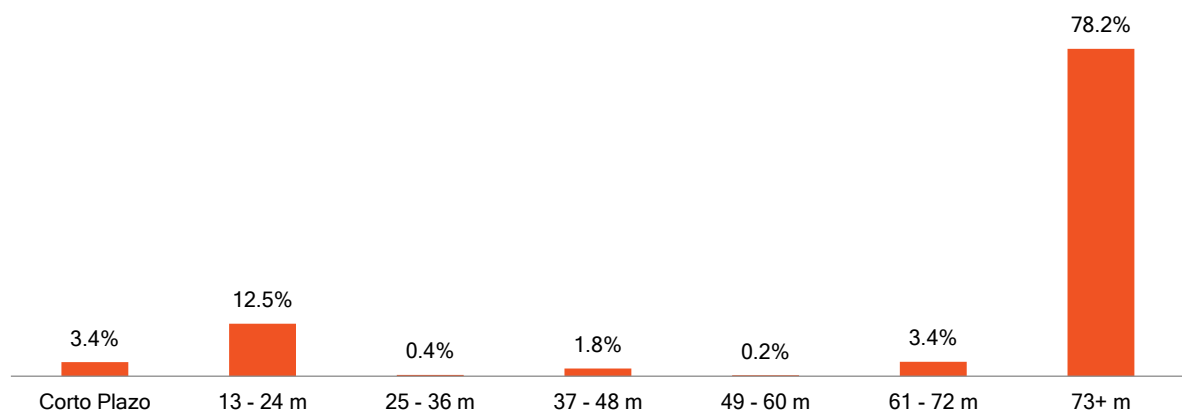
- sobre una base real al 30 de septiembre de 2017;
- sobre una base proforma al 30 de septiembre de 2017 considerando el prepago del Crédito Santander y disposición del crédito Banamex, así como la colocación de 419,750,000 (cuatrocientos diecinueve millones setecientos cincuenta) CBFIs<sup>(1)</sup>
- sobre una base proforma al 30 de septiembre de 2017 considerando los efectos del párrafo anterior y considerando la presente Emisión FUNO 17 y la emisión FUNO 17-2 por un monto agregado de \$7,100,000,000.00 (siete mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.) y el uso de los recursos neto de dichas emisiones en el pago anticipado de la emisión con clave FUNO 13.

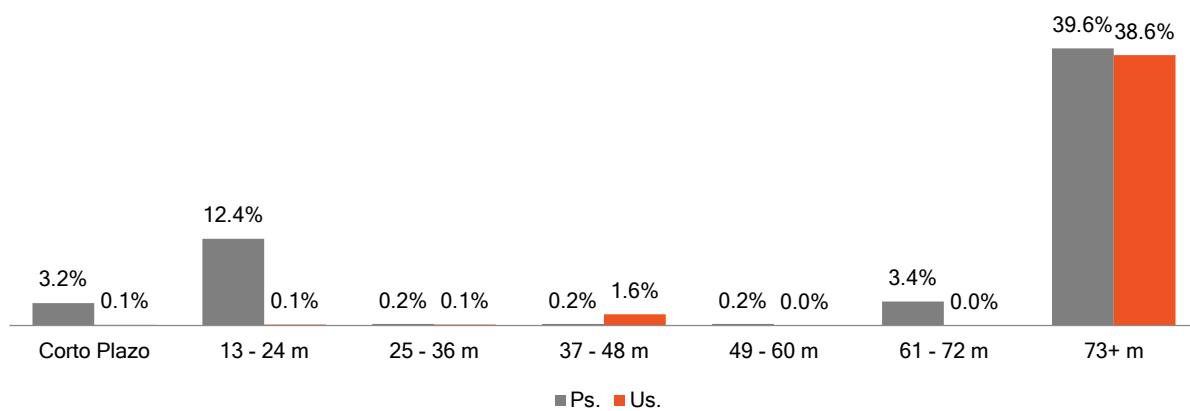
	(1) Al 30 de septiembre	(2) Efectos Proforma	(2) Proforma al 30 de septiembre <sup>(1)</sup>	(3) Efectos Proforma	(3) Proforma después de la Oferta <sup>(2)</sup>
	<i>Ps.(en miles)</i>		<i>Ps.(en miles)</i>		<i>Ps.(en miles)</i>
<b>Activos Totales</b>	<b>200,893,767</b>	<b>13,102,375</b>	<b>213,996,142</b>	<b>249,941</b>	<b>214,246,083</b>
<b>Deuda Bancaria</b>	<b>6,839,119</b>		<b>7,139,119</b>		<b>7,139,119</b>
Corto Plazo	2,133,055	300,000	2,433,055		2,433,055
Largo Plazo	4,706,064		4,706,064		4,706,064
<b>Deuda Bursátil</b>	<b>56,252,049</b>		<b>56,252,049</b>	<b>249,941</b>	<b>56,501,991</b>
Corto Plazo	0		0		0
Largo Plazo	56,252,049		56,252,049	<b>249,941</b>	56,501,991
<b>Deuda Bruta Total</b>	<b>63,091,169</b>	<b>300,000</b>	<b>63,391,169</b>		<b>63,641,110</b>
(-) Costos de la Transacción	<b>(522,842)</b>		<b>(522,842)</b>		<b>(522,842)</b>
(+) Valor razonable de la deuda	192,178		192,178		192,178
<b>Deuda Neta Total Corto y Largo Plazo</b>	<b>62,760,505</b>	<b>300,000</b>	<b>63,060,505</b>	<b>249,941</b>	<b>63,310,446</b>
<b>Total Patrimonio (incluye participación no controladora)</b>	<b>130,962,087</b>	<b>12,802,375</b>	<b>143,764,462</b>		<b>143,764,462</b>
Otros Pasivos	7,171,175		7,171,175		7,171,175
<b>Total de Capitalización (Pasivo + Patrimonio)</b>	<b>200,893,767</b>	<b>13,102,375</b>	<b>213,996,142</b>	<b>249,941</b>	<b>214,246,083</b>

(1) El 3 de octubre de 2017, realizamos la disposición de un crédito quirografario con Banamex por Ps. \$1,800.00 millones, asimismo, el 23 de octubre de 2017, se realizó el pago anticipado de las disposiciones realizadas a dicha fecha del crédito quirografario de Santander por un monto de Ps. \$1,500.00 millones. De manera proformada al 30 de septiembre de 2017, considerando que el prepago del crédito Santander y la disposición del crédito Banamex se hubiese hecho en dicha fecha, el saldo proforma de la deuda bruta total sería de Ps. \$63,391 millones. Adicionalmente, el 5 de octubre de 2017, se realizó la oferta de 419,750,000 CBFIs a un precio de Ps. \$30.5 (considerando sobreasignación), lo que incrementó el patrimonio en Ps. \$12,802 millones.

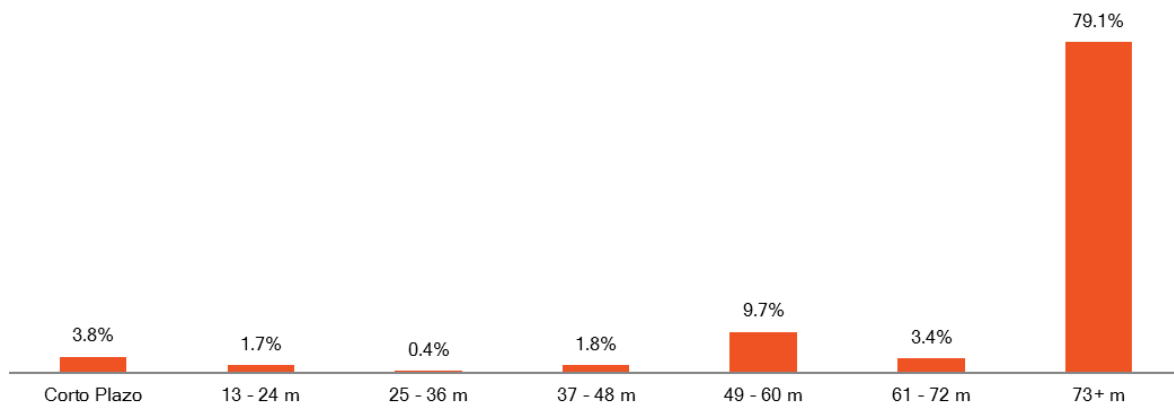
A continuación se muestra el perfil de vencimientos de nuestra deuda al 30 de septiembre de 2017 y proforma al 30 de septiembre de 2017 después de la presente Emisión FUNO 17-2 y de la emisión FUNO 17 y considerando la amortización anticipada voluntaria de la Emisión FUNO 13:

*Vencimientos al 30 de septiembre de 2017*

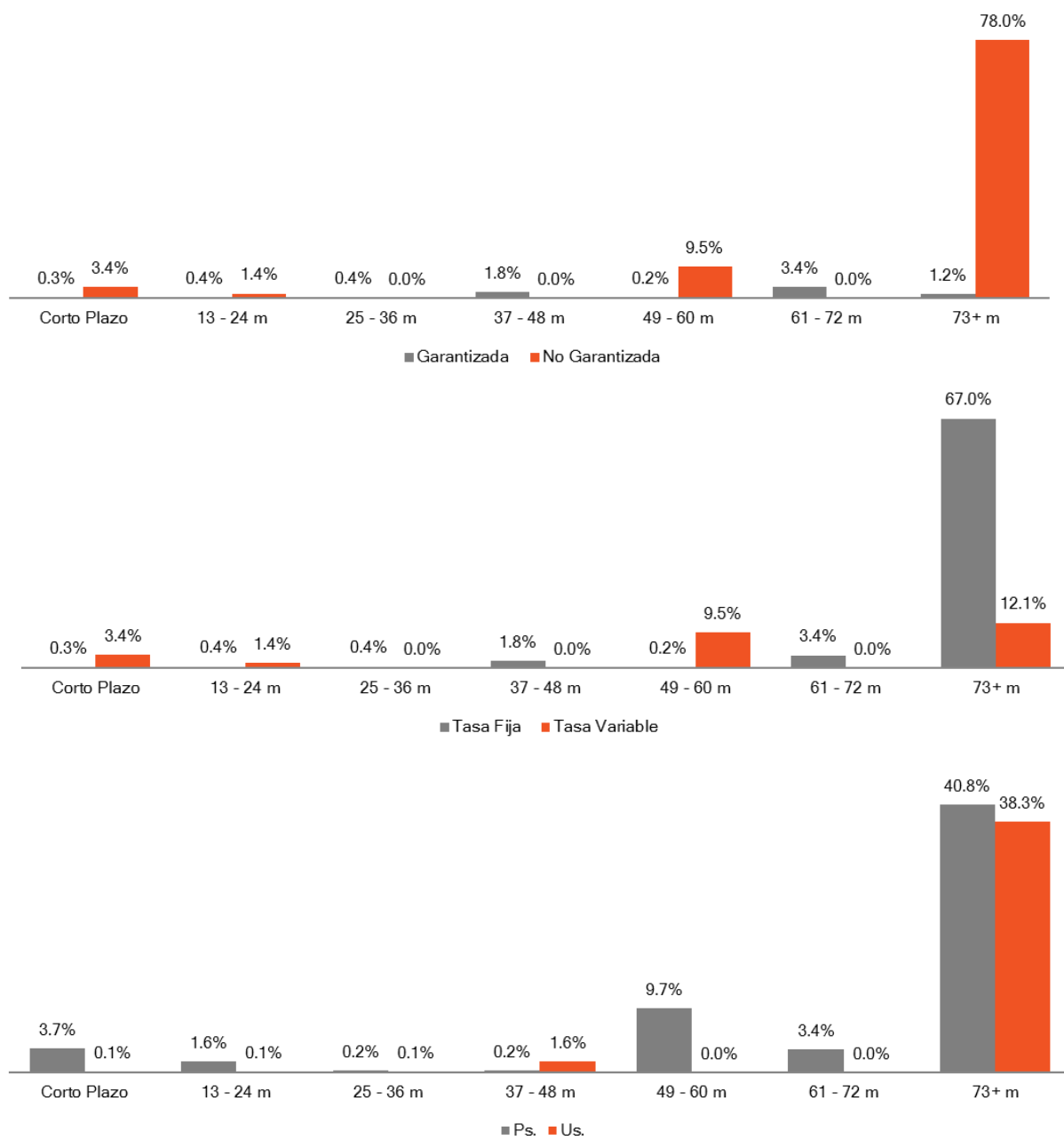




*Vencimientos Proforma después de la Oferta de la Emisiones FUNO 17 y FUNO 17-2 y pago anticipado voluntario de la Emisión FUNO 13:*



[Sección de página intencionalmente en blanco]



[Sección de página intencionalmente en blanco]

## VII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Las siguientes constituirán Causas de Vencimiento Anticipado conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título que ampara la presente Emisión distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común CB (para lo cual el Representante Común CB tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de CBs, entregue una notificación por escrito al Representante Común CB en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común CB entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Día Hábil siguiente a aquel en el que el Representante Común haga entrega del aviso al Emisor, en el entendido que una vez vencidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se podrá realizar el pago de las sumas adeudadas a través de Indeval. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora a partir del Día Hábil siguiente a aquel en que reciba el aviso por escrito del Representante Común.

El derecho de los Tenedores de CBs de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común CB o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CB dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

## VIII. OPCIÓN DE RECOMPRA POR CAMBIO DE CONTROL

En caso de ocurrir un Evento de Cambio de Control, cada uno de los Tenedores de CBs tendrá el derecho a requerir que la Emisora recompre todos o parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicho Tenedor de CBs de conformidad con la oferta que se describe más adelante (la “Oferta por Cambio de Control”) a un precio de compra (el “Precio por Cambio de Control”) equivalente a 101% de monto de Principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados, en su caso, a la fecha de recompra.

Dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que ocurra un Evento de Cambio de Control, la Emisora deberá notificar a los Tenedores de CBs a través del Representante Común CB:

- (i) Que ha ocurrido un Evento de Cambio de Control y que una Oferta por Cambio de Control se realizará y que a todos los Tenedores de CBs que acudan en tiempo a la oferta le serán pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos;
- (ii) El Precio por Cambio de Control y la fecha de recompra, la que será, sujeto a cualquier requerimiento de ley aplicable, un Día Hábil no previo a 30 (treinta) ni posterior a 60 (sesenta) días naturales desde la fecha en que dicha notificación es entregada (dicha fecha, la “Fecha de Pago por Cambio de Control”);
- (iii) Las circunstancias y hechos relevantes con relación al Evento de Cambio de Control; y
- (iv) Los procedimientos que los Tenedores de CBs deberán seguir para acudir a la oferta para solicitar la recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios y los procedimientos que los Tenedores de CBs deberán seguir para retirar su solicitud de recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Emisora, a través del Representante Común CB, publicará dicha notificación a través de EMISNET (o los medios que la BMV determine).

Los recursos necesarios para efectuar la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere la presente sección podrán surgir de diversas fuentes para lo cual la Emisora deberá analizar en su momento la mejor opción a efectos de obtenerlos. Algunas de las fuentes que deberá analizar la Emisora para efectos de lo anterior son, sin limitar, utilizar caja disponible, obtener un financiamiento a través de alguna institución financiera, llevar a cabo la emisión de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) o certificados de deuda o disponer de su patrimonio (venta de activos), para dichos efectos la Emisora se obliga a convocar una asamblea de tenedores de CBFIs que resuelva la forma de fondear la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Para los efectos de lo anterior,

“Administrador” Significa F1 Management, S.C. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso.

“Cambio de Control” significa que (i) las Familias Relevantes, directamente o a través del Fideicomiso de Control, dejen de tener el control sobre la dirección de la administración o las políticas de la Emisora o del Administrador, o el poder para elegir o designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ya sea mediante la tenencia de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), por contrato o de cualquier otra manera; (ii) la Emisora inicie un proceso para la liquidación de su patrimonio; o (iii) la Emisora realice la venta, transmisión o enajenación, directa o indirecta, en una o varias operaciones relacionadas, de todas o substancialmente todas las propiedades u activos de la Emisora a personas distintas de la Emisora o sus Subsidiarias.

“Disminución en la Calificación” significa, en relación con un Evento de Cambio de Control, que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos en o dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la notificación sobre la existencia de un Cambio de Control (periodo que podrá ser prorrogado mientras exista una publicación de revisión a la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su posible reducción por cualquiera de las Instituciones Calificadoras de Valores):

- (a) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios tengan una calificación de Grado de Inversión por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de dichas Instituciones Calificadoras de Valores se encuentre por debajo del Grado de Inversión; o
- (b) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén calificados por debajo de Grado de Inversión por cualquiera o ambas Instituciones Calificadoras de Valores (i) la calificación de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por debajo de Grado de Inversión, o (ii) la calificación por debajo de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por uno o más grados (en cada caso, incluyendo grados dentro de una categoría de calificación como entre categorías de calificación).

“Evento de Cambio de Control” significa la ocurrencia de un Cambio de Control que resulte en una Disminución en la Calificación.

“Familias Relevantes” significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié y la Familia El-Mann, incluyendo cualesquier cónyuge, padres, hermanos, descendientes directos, herederos, o cualquier fideicomiso u otro vehículo de inversión establecido en beneficio de cualquiera de los anteriores.

“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.

“Fecha de Calificación” significa la fecha que sea 90 días anteriores a lo que suceda primero entre (i) la fecha en que ocurra un Cambio de Control, y (ii) la fecha de notificación pública de que ha ocurrido un Cambio de Control o de la intención de la Emisora de llevar a cabo un Cambio de Control.

“Fitch” significa Fitch México, S.A. de C.V.

“Fideicomiso de Control” significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como fiduciario.

“Grado de Inversión” significa una calificación crediticia de BBB- o mayor (o su equivalente) otorgada por Fitch, HR BBB- (o su equivalente) otorgada por HR Ratings o la calificación crediticia equivalente de cualquier institución calificadora de valores sustituta designada por la Emisora de conformidad con la definición de “Institución Calificadora de Valores”.

“HR Ratings” significa HR Ratings de México, S.A. de C.V.

“Institución Calificadora de Valores” significa Fitch o HR Ratings, en el entendido de que en caso de que ya sea Fitch o HR Ratings dejen de calificar los Certificados Bursátiles Fiduciarios o no hicieran pública alguna calificación sobre los mismos, la Emisora designará a una institución sustituta que sea una institución calificadora de valores autorizada y supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

En la medida en que cualquier disposición legal entre en conflicto con lo dispuesto en la presente sección, la Emisora deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables sin que ello se considere un incumplimiento a las obligaciones de la Emisora de conformidad con el presente.

La obligación de la Emisora para realizar una oferta para recomprar los Certificados Bursátiles Fiduciarios como consecuencia de un Evento de Cambio de Control podrá renunciarse o modificarse en cualquier momento previo a que se presente dicho Evento de Cambio de Control, siempre y cuando los Tenedores de CBs que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorguen su consentimiento por escrito.

La Emisora no estará obligada a realizar una Oferta por Cambio de Control como consecuencia de un Evento de Cambio de Control si un tercero realiza la Oferta de Cambio de Control en la forma, en los tiempos y formas establecidos en la presente sección aplicables a una Oferta por Cambio de Control hecha por la Emisora y todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos fueron comprados y no retirados en virtud de dicha Oferta por Cambio de Control.]

## **IX. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL FIDUCIARIO FRENTE A LOS TENEDORES DE CBs**

El Fiduciario tendrá durante la vigencia del Título que ampara la presente Emisión, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el Título que ampara la presente Emisión.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- e. Mediante el sistema “Fiduciario en Línea”, el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CB, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- f. 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;
- g. Permitir el acceso al Representante Común CB, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente, en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso, por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. 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 del Fideicomiso, 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;

j. Divulgación y Entrega de Información.

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
  - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
  - (iii) Deberá entregar al Representante Común CB, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
  - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CB, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
  - (v) Deberá entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte de la Emisora, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.
- k. Grado y Prelación de Pago (Pari Passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación

quiografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

I. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, 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 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) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (ii) *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) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, 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, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
  - i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los

recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

- ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

*(iv) Límites a los financiamientos.*

- 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.

- ii. 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 de CBFIs en un plazo no mayor a 20 (veinte) 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.
  - iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. 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.
- m. 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.
- n. Existencia.
- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del

Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.

- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
  - (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- o. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
  - p. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
  - q. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común CB una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.
  - r. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

En el caso que la Emisora determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, la Emisora pagará a los Tenedores de CBs aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores de CBs, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores de CBs por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Suplemento Informativo, así mismo, se encuentran referidas en el Título.

Para efectos de lo anterior:

“Activos Totales”: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

“Activos Totales No Gravados”: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

“Circular Única de Emisoras”: significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas, de tiempo en tiempo.

“Deuda”: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya



sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

“Deuda No Garantizada”: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

“Deuda Garantizada”: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.

“Funcionario Responsable”: significa un representante legal autorizado de la Emisora.

“Gravamen”: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

“Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda”: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente formula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

$ICD_t$  = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

$AL_0$  = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

$IVA_t$  = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

$UO_t$  = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

$LR_0$  = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

$I_t$  = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

$P_t$  = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

$K_t$  = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

$D_t$  = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera “*International Financial Reporting Standards*” que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “*International Accounting Standards Board*” aplicables a la Emisora.

“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Ingreso Consolidado Neto”: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Monto Anual de Servicio de Deuda”: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“NIIF”: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

“Periodo Mínimo de Inversión”: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

“Principal Programado”: significa pagos de principal calendarizados durante el plazo de cualquier Deuda, excluyendo los pagos de capital diferido en la fecha de vencimiento (*balloon payment*) o pago total de la Deuda al vencimiento (*bullet payment*).

“Resultado Fiscal”: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

“Trimestre Completo Más Reciente”: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.

“Subsidiaria”: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.

## **X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB**

(a) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple será el representante común de los Tenedores de CBs y, mediante su firma en el Título que documenta la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ha aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común CB tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento Informativo.

El Representante Común CB tendrá, entre otros, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título que ampara la presente Emisión y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las Emisiones;
- f. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la Emisora, el Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión o aquellos que les presten servicios relacionados con los valores o con el Patrimonio del Fideicomiso, estarán obligados a entregar al Representante Común CB, a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;;
- 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 CBs y ejecutar sus decisiones;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de CBs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores de CBs;
- j. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;

- k. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la Emisora, la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al Título que ampara la presente Emisión;
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores de CBs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título que documenta la presente Emisión y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. En su caso, solicitar de la Emisora, del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 de Representante Común CB, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que la Emisora, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le 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 CB;
- o. Proporcionar a cualquier Tenedor de CBs, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CB por el Fiduciario;
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título que documenta la presente Emisión;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el Título que ampara la presente Emisión o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores de CBs 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 al Título que documenta la presente Emisión y los Documentos de la Emisión;
- s. 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 CB, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- t. Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores de CBs 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 CB por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común CB con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.
- u. Solicitar a la asamblea de Tenedores de CBs 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 de CBs. En caso de que la asamblea de Tenedores de CBs no apruebe la subcontratación, el Representante Común CB solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la legislación aplicable.
- v. 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; y
- w. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores de CBs.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común CB tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la emisora, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común CB solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común CB no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común CB no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores de CBs.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el

Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común CB podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y cuando lo considere necesario a partir de la Fecha de Emisión, 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, salvo casos de urgencia. Para lo cual, el Representante Común CB está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CB en nombre o por cuenta de los Tenedores de CBs de conformidad con los términos establecidos en el Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CB podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una asamblea de Tenedores de CBs; en el entendido que dicha remoción o sustitución 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 CB 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 y al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. 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 cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común CB hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores de CBs, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común CB 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 de CBs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

## **XI. ASAMBLEAS DE TENEDORES DE CBs**

- a) Las asambleas de los Tenedores de CBs representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la presente Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de CBs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores de CBs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CB y en el lugar que este señale al efecto.
- c) La Emisora o los Tenedores de CBs que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común CB que convoque a la asamblea de Tenedores de CBs 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 CB deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CB no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores de CBs solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores de CBs se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de Tenedores de CBs reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores de CBs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor de CBs tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de Tenedores de CBs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores de CBs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor de CBs tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.



- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores de CBs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores de CBs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor de CBs tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CB o nombrar a cualquier otro representante común de Tenedores de CBs;
  - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Suplemento Informativo u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
  - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la presente Emisión.
- g) Si la asamblea de Tenedores de CBs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores de CBs que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores de CBs, los Tenedores de CBs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores de CBs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores de CBs deba celebrarse. Los Tenedores de CBs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores de CBs o del Representante Común CB, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de CBs y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CB les expida copias certificadas de dichos documentos.

- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores de CBs, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de Tenedores de CBs será presidida por el Representante Común CB y en ella los Tenedores de CBs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- k) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de CBs que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

El Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser modificado mediante el consentimiento del Fiduciario y el Representante Común CB, sin el consentimiento de los Tenedores de CBs siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea (i) corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, en la medida que no haya lugar a duda alguna que se afecten los derechos de los Tenedores de CBs, a juicio del Representante Común CB; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte claramente incongruente con el resto del mismo, a juicio del Representante Común CB; (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia o regulación de cualquier agencia o autoridad federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local; y (iv) en caso de existir un error evidente en la redacción de alguna cláusula o disposición del Título. El Día Hábil inmediato siguiente a que sea acordada por el Fiduciario y el Representante Común CB cualquier modificación de conformidad con lo antes señalado, el Fiduciario con seis Días Hábiles previos a la celebración del mismo deberá publicar los cambios previamente mencionados a los Tenedores de CBs, a través de EMISNET. En caso de que haya cualquier margen a duda por parte del Representante Común CB, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la asamblea de Tenedores de CBs.

## **XII. CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES**

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (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 los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores de CBs han consentido que la Emisora emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) La Emisora 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 certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de los CBs Adicionales que la Emisora 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 Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente.

c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, la Emisora 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, 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, debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales 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 documenta la presente Emisión. 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) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

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

### **XIII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA**

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Emisión descrita en el presente Suplemento Informativo:

Alonso Rojas Dingler de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 constituido el 10 de enero de 2011, como Emisor.

André El-Mann Arazi de Fibra Uno Administración, S.C., como Fideicomitente y Gerardo Vargas Ateca y Alejandro Chico Pizarro de F1 Management, S.C., como Administrador.

Luis Quintero y Leticia Buenfil de HR Ratings de México, S.A. de C.V., y Alberto Moreno y Diana Cantú de Fitch México, S.A. de C.V., como agencias calificadoras.

Pedro Struck Garza de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Edgar Madinaveitia de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Martha Alicia Marrón Sandoval y Alejandra González Canto de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Nathan Moussan Farca de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver como intermediarios colocadores.

Mónica Jiménez Labora Sarabia CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de CBs objeto de la presente Emisión.

Pablo Peña Vázquez, Mariana González Córdova y Miguel Rizo Patrón Cepeda, de Consultoría XFN, S.C., como asesor financiero y agente estructurador.

Guillermo Uribe Lara, Adrián Gay Lasa y Jorge Enrique González Carlini de Holland & Knight México, S.C., como asesor legal externo, como asesor legal externo.

Jorge Humberto Pigeon Solórzano es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores de CBs y podrá ser localizado en las oficinas del Asesor de la Emisora 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](mailto:investor@fibrauno.mx) / [jpigeon@fibrauno.mx](mailto:jpigeon@fibrauno.mx).

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

#### **XIV. CALIFICACIONES OTORGADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.**

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AAA”, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AAA (mex)”, la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

## **XV. INFORMACIÓN FINANCIERA INCORPORADA POR REFERENCIA**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentados ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y de los Reportes Trimestrales de la Emisora correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre del 2017 presentados ante la BMV el 27 de abril de 2017, 20 de julio de 2017 y, 19 de octubre de 2017 respectivamente, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y de la Emisora en la dirección [www.fibra-uno.com](http://www.fibra-uno.com).

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento Informativo por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

## **XVI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES**

### **Eventos que afectan la capitalización de Fibra Uno**

El pasado 5 de octubre de 2017, la Emisora realizó la oferta pública primaria de suscripción de hasta 419,750,000 (cuatrocientos diecinueve millones setecientos cincuenta mil) CBFIs, sin expresión de valor nominal (considerando 54,750,000 (cincuenta y cuatro millones setecientos cincuenta mil) CBFIs objeto de la opción de sobreasignación), a un precio de Ps. \$30.5 a través de una oferta global, recaudando un monto de Ps \$12,802,375,000.00 (doce mil ochocientos dos millones trescientos setenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs materia de la sobreasignación (ejercicio terminado el 6 de octubre de 2017). La oferta se liquidó el 9 de octubre de 2017. El 37% (treinta y siete por ciento) de los CBFIs se colocaron mediante oferta pública en México y el 63% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs, se colocaron por medio de oferta privada internacional bajo la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 y en otros países de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos. El total de CBFIs en circulación incluyendo la oferta global ascienden a un total de 3,746,733,408 (tres mil setecientos cuarenta y seis millones setecientos treinta y tres mil cuatrocientos ocho) CBFIs.

Con fecha 3 de octubre de 2017, se realizó la disposición de un crédito sin garantía por Ps. \$1,800,000.00 (mil ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) otorgado por Banco Nacional de México con fecha de vencimiento de 2 de febrero de 2017 a una tasa de TIIE + 100 bps.

Con fecha 23 de octubre de 2017, se realizó el pago anticipado de la totalidad de las disposiciones realizadas al amparo del crédito sin garantía otorgado por Banco Santander por un monto de Ps. \$1,500,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

### **Inmuebles recientemente adquiridos o en proceso de adquisición.**

#### ***Montes Urales***

En noviembre de 2017, fue anunciada la adquisición del Edificio Montes Urales 629, un edificio de oficinas en el corredor Lomas-Palmas, en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma, en la mejor ubicación corporativa de la Ciudad de México. Cuenta con un área bruta rentable de 17,087 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,700 m<sup>2</sup> son rentados por una institución financiera. El precio de adquisición de la propiedad es de US \$60 millones, y se espera que el edificio, una vez totalmente rentado, genere un ingreso neto operativo anual de US \$4.9 millones. Esta propiedad tiene un área de terreno de 5,760 m<sup>2</sup>, y el precio de adquisición efectivo por m<sup>2</sup> de terreno es de US \$10,416 Dólares.

#### ***Apolo II***

En noviembre de 2017, fue anunciada la adquisición de la Cartera Apollo II, que consiste en 16 centros comerciales estabilizados en ubicaciones Premium en 11 estados de la República Mexicana y un terreno para desarrollo inmediato en una de las mejores ubicaciones del Área Metropolitana de la Ciudad de México. El área bruta rentable de las propiedades estabilizadas es



de 237,050 m2 con una ocupación de 93.2% (noventa y tres punto dos por ciento). Por su parte, el terreno tiene un área de 12,030 m2 y esperamos desarrollar un centro comercial de aproximadamente 60,391 m2.

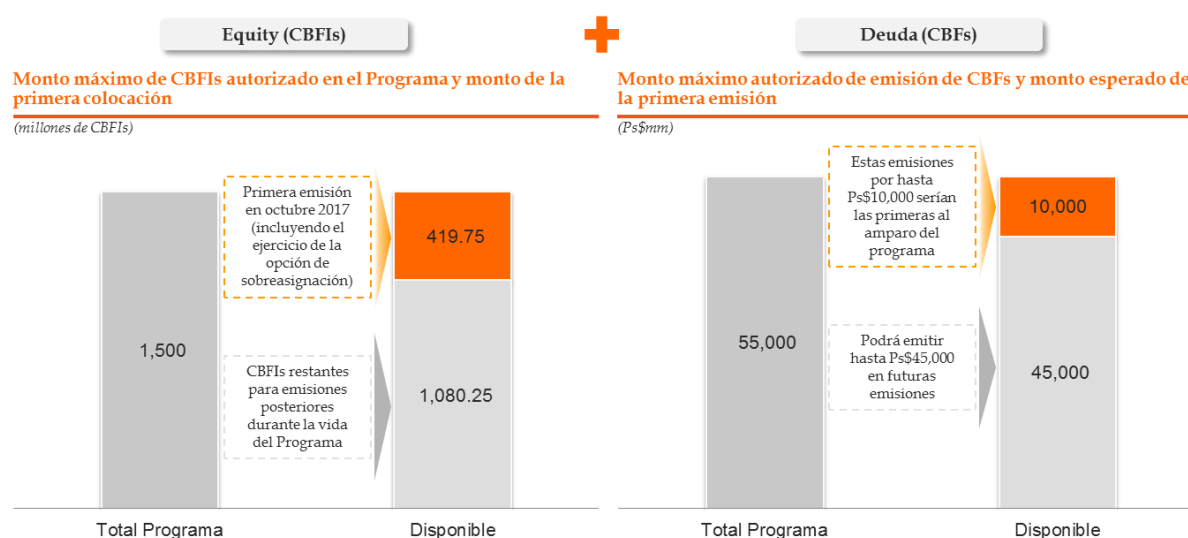
De la inversión total de Ps. \$9,442.1 millones de Pesos, la porción en efectivo correspondió a un pago inmediato de Ps. \$5,299.2 millones y Ps. \$1,567.9 millones necesarios para el desarrollo del terreno y otros costos directos. Adicionalmente asumiremos deuda por Ps. \$2,575 millones de Pesos incluida dentro del precio de adquisición.

## Frimax Tepetzotlán

En noviembre de 2017, fue anunciada la adquisición de un inmueble de la Cartera Frimax (Tepetzotlán) para el desarrollo de propiedades industriales, localizados en Tepetzotlán en el Estado de México, por un precio de Ps. 3,749 millones que se pagará de la siguiente manera: 27% (veintisiete por ciento) en efectivo y 73% (setenta y tres por ciento) en CBFIs. Cuenta con un GLA: 370,000 m2 que se esperan serán terminados entre el segundo trimestre del 2018 al 2021 en 6 fases de 50,000 m2 y una fase de 70,000 m2 con un NOI esperado de Ps. 373 mm.

## Información relacionada con el proceso de RoadShow

### Programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FUNO11 y de Certificados Bursátiles Fiduciarios



#### Descripción del Programa

- Registrado en México ante la CNBV bajo la modalidad de emisor recurrente
- Duración de 5 años
- FUNO realizó exitosamente la primera emisión de CBFIs en octubre de 2017 por ~Ps\$12,802mm (419.75 millones de CBFIs)
- Los CBFIs emitidos bajo el Programa pueden ser usados para adquisiciones, además de ofertas en el mercado de capitales

[sección de página intencionalmente en blanco]

## ***Fibra Uno***

- Fundada en 2011, Fibra Uno es la compañía de bienes raíces más grandes del mundo. Capitalización de Mercado<sup>4</sup> de Ps. \$159.1 mil millones (Activos Totales por Ps. \$213.7 mil millones<sup>5</sup> y Ps. \$187,031 mil millones en propiedades al 3T'17).
- 7.7 mm de m<sup>2</sup> de área bruta rentable ("ABR").
  - 521<sup>6</sup> operaciones en todo México.
- Excelente relación con nuestros inquilinos en todos los sectores.
  - ~2,800 contratos de arrendamiento.
  - Vida promedio de 4.4 años.
- Ocupación global del portafolio de 93.6% al 3T'17.
- Crecimiento sostenido manteniendo eficiencia, rentabilidad, una estructura de capital conservadora y sólidos niveles de liquidez.
  - LTV de 31.7% al 3T'17 y de 29.8% ajustado por la emisión de CBFIs de octubre de 2017
  - Calificación de grado de inversión tanto a nivel local como global por las principales agencias calificadoras.
  - Baa2 / BBB por Moody's y Fitch, respectivamente.
  - AAA (mex) / HR AAA por Fitch y HR, respectivamente.
- Contamos con socios estratégicos con amplia experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles y un equipo directivo altamente experimentado.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

---

<sup>4</sup> Capitalización de mercado al 14 de noviembre de 2017.

<sup>5</sup> Pro forma por la emisión de CBFIs del Octubre 2017.

<sup>6</sup> Número de propiedades por tipo de operación. Número de propiedades es de 500 (309 comerciales, 106 industriales y 85 de oficinas).

## Nuestra Cartera

### Portafolio comercial

<b>ABR Total</b> 2,975.0 ('000m <sup>2</sup> )		
<b>Ocupación</b> 93.8%		
<b>Operaciones</b> 324		

### Portafolio de oficinas

<b>ABR Total</b> 893.2 ('000m <sup>2</sup> )		
<b>Ocupación</b> 87.8%		
<b>Operaciones</b> 90		

### Portafolio Industrial

<b>ABR Total</b> 3,866.3 ('000m <sup>2</sup> )		
<b>Ocupación</b> 94.9%		
<b>Operaciones</b> 107		

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Nuestras Fortalezas



FUNO continúa fortaleciendo el portafolio inmobiliario más grande de México, manteniendo una diversificación estratégica que reduce el riesgo de sus flujos.

**FUNO ha logrado mantener crecimientos estables en los últimos años**

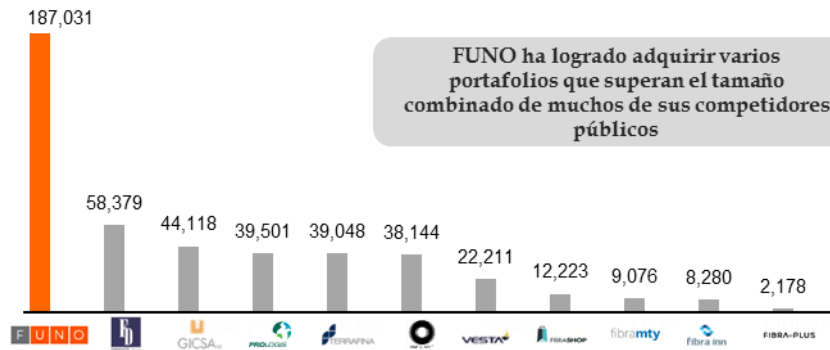
	2T'14	3T'17	Δ
No. de operaciones	450	521	15.8%
Estabilizadas	439	514	17.1%
Desarrollo	11	7	(36.4%)
ABR (m <sup>2</sup> )	5,737,721	7,734,584	34.8%
Ocupación	94.6%	93.6%	(1.0%)
Prop. de Inv. (Ps\$mm)	102,034	187,031	83.3%
Ingresos UDM (Ps\$mm)	5,925	14,249	140.5%
NOI <sup>(1)</sup> UDM (Ps\$mm)	4,951	11,469	131.7%

<sup>(1)</sup> Margen sobre ingresos totales

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

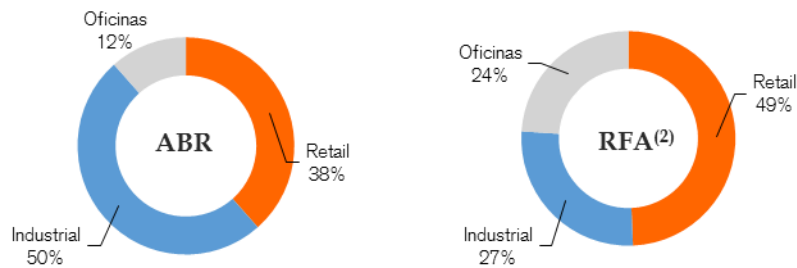
## FUNO es 3.2x más grande que su competidor más cercano

(Propiedades de inversión en Ps\$mm al 3T'17)



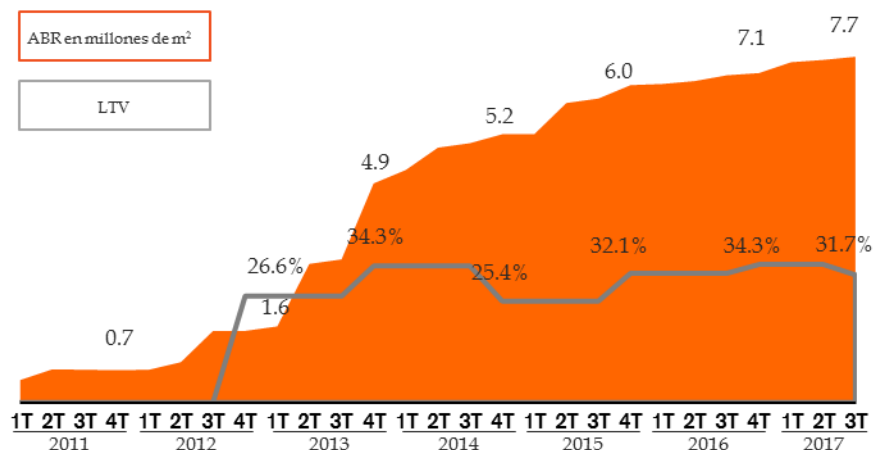
## Portafolio ampliamente diversificado

(Diversificación del portafolio al 3T'17)



<sup>(2)</sup> Renta fija anualizada.

## Crecimiento constante desde su OPI



[sección de página intencionalmente en blanco]

## Perfil de deuda saludable y sólida posición de liquidez

### Perfil de deuda diseñado para mitigar riesgos: bajo riesgo de refinanciamiento y baja sensibilidad a variaciones de las tasas de interés...

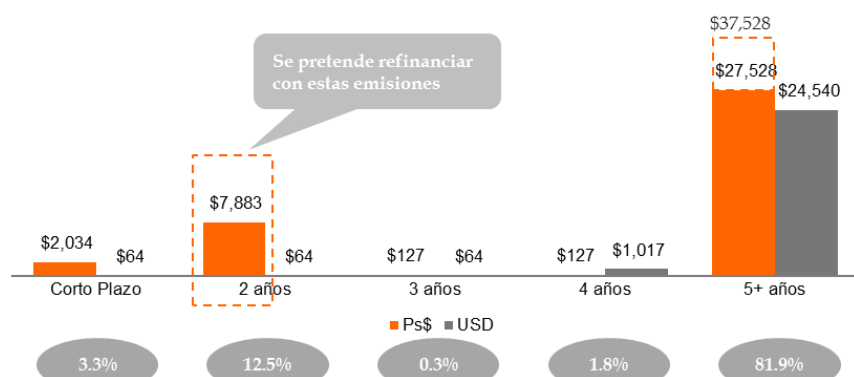
(Cifras al 3T'17)



### ... con un perfil de vencimiento de la deuda a largo plazo<sup>(1)</sup>...

(Cifras en Ps\$mm al 3T'17)

Proforma para estas emisiones, asumiendo un monto de \$10,000 millones



### ... con un sólido perfil de liquidez

(Cifras al 3T'17)

LTV ratio <sup>(2)</sup>	31.7%
Cobertura de deuda	2.2x
Deuda garantizada	2.5%
Activos libres de gravamen <sup>(3)</sup>	314%
Cobertura de deuda en USD <sup>(4)</sup>	1.9x

### Con estas emisiones de CBFs, FUNO pretende refinanciar su deuda con vencimiento próximo

Fuente: Cifras provenientes de los reportes financieros de la Compañía, obtenidos de la página web de Fibra Uno.

<sup>(1)</sup> Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio.

<sup>(2)</sup> Deuda total sobre valor total del activo.

<sup>(3)</sup> Activos libres de gravamen sobre deuda quirografaria.

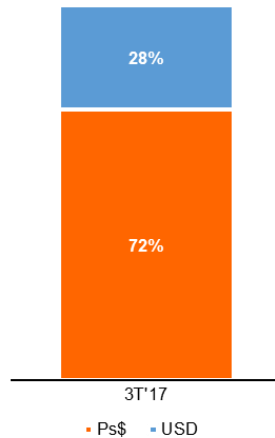
<sup>(4)</sup> Ingresos en USD / gastos por intereses en USD. Incluye *cross currency swap* completo (principal e intereses) por US\$300 millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

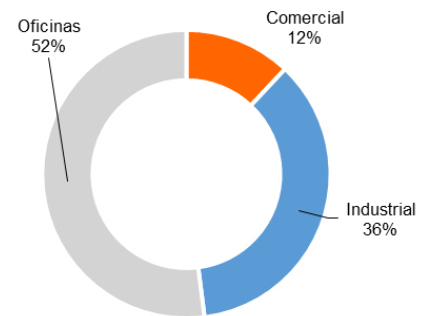
### *Sensibilidad a la fluctuación cambiaria*

- La mayor parte de los clientes de FUNO con contratos en dólares también generan ingresos en esta moneda, lo cual crea una cobertura natural a las fluctuaciones cambiarias.
- Cobertura mínima de ingresos en Dólares a intereses en Dólares > 1.5x

RFA<sup>(1)</sup> por moneda al 3T'17



Distribución del RFA en dólares por segmento al 3T'17



**Al 3T'17, nuestros ingresos en dólares cubrían aproximadamente 1.9x el monto de intereses devengados de nuestra deuda en dólares<sup>(2)</sup>**

<sup>(1)</sup> Renta fija anualizada.

<sup>(2)</sup> Incluye el efecto financiero de los derivados por US\$450 millones.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Consideraciones de Inversión



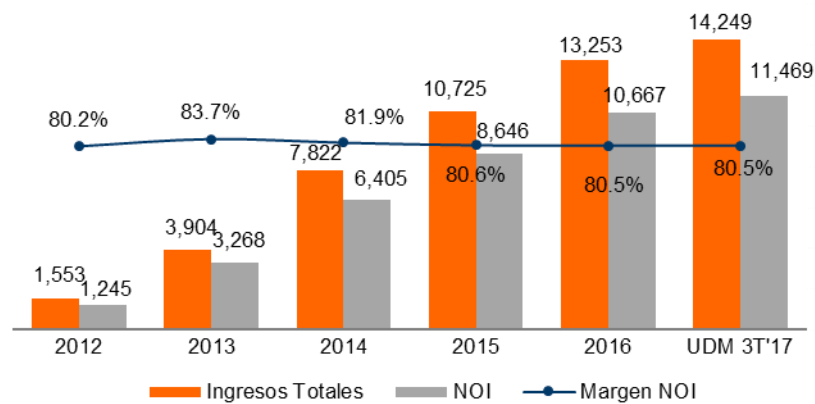
*[sección de página intencionalmente en blanco]*



*Resultados financieros favorables con una estructura de capital sólida, niveles de apalancamiento prudentes y fuerte posición de liquidez*

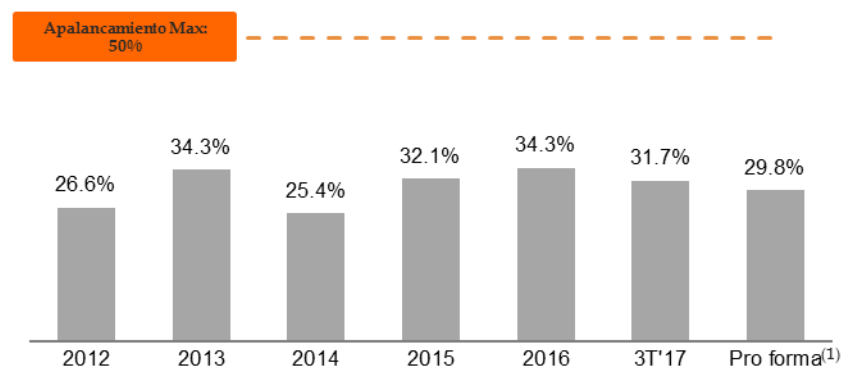
### Ingresos y NOI en constante crecimiento

(Ps\$mm)



### Niveles de apalancamiento prudentes

(Deuda Bruta / Activos Totales)

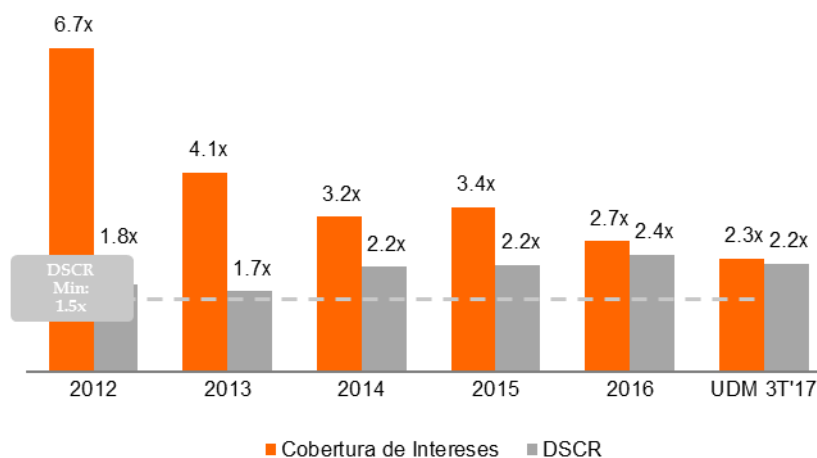


- (1) Pro forma construido utilizando números al 3Q17 incluyendo la oferta de capital de 419,750,000 CBFIs a Ps\$30.50 en octubre 2017.

[sección de página intencionalmente en blanco]

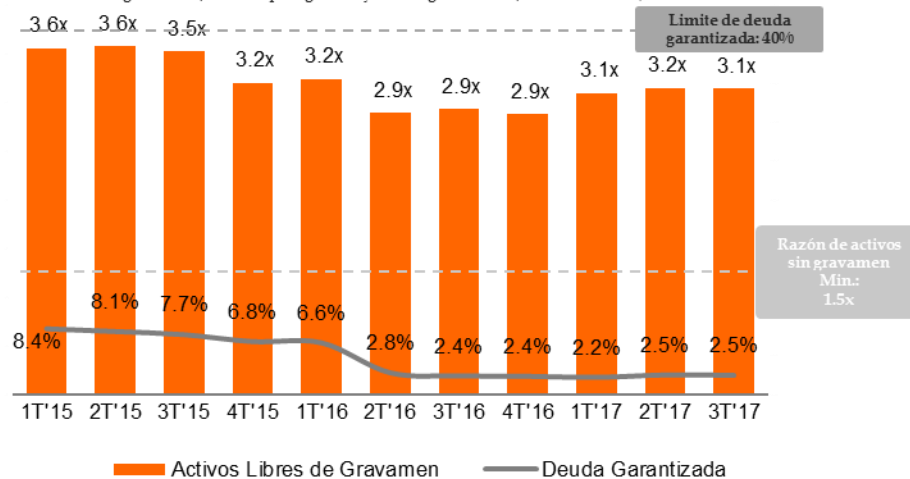
## Robusta cobertura del servicio de la deuda e intereses

(EBITDA / Servicio de la deuda y EBITDA / gasto por intereses)



## Alto nivel de activos libres de gravamen y bajo nivel de deuda garantizada

(Activos libres de gravamen / Deuda quirografaria y Deuda garantizada / Activos Totales)

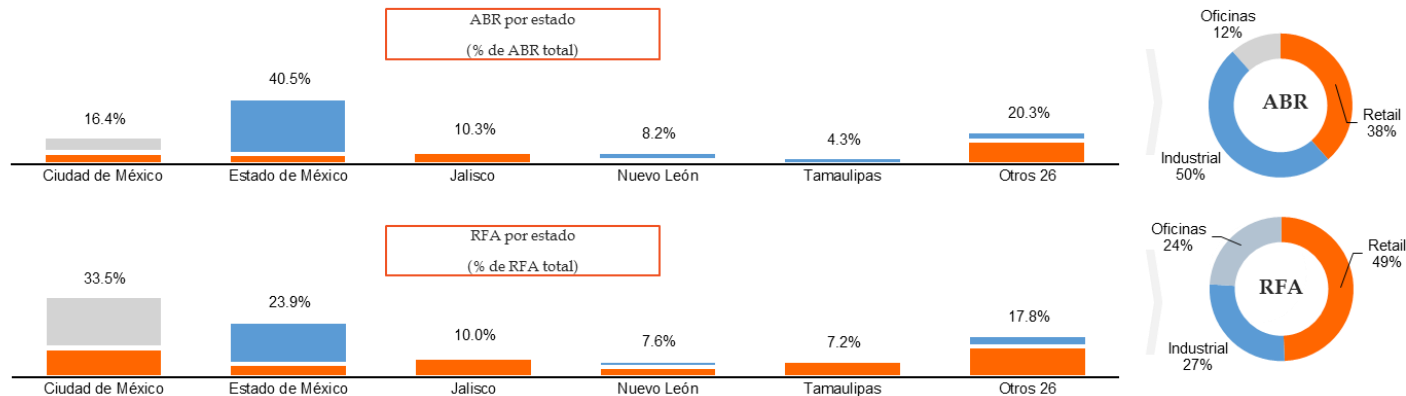


[sección de página intencionalmente en blanco]

*Portafolio de propiedades ampliamente diversificado con inquilinos de alta calidad crediticia y contratos de arrendamiento a largo plazo.*

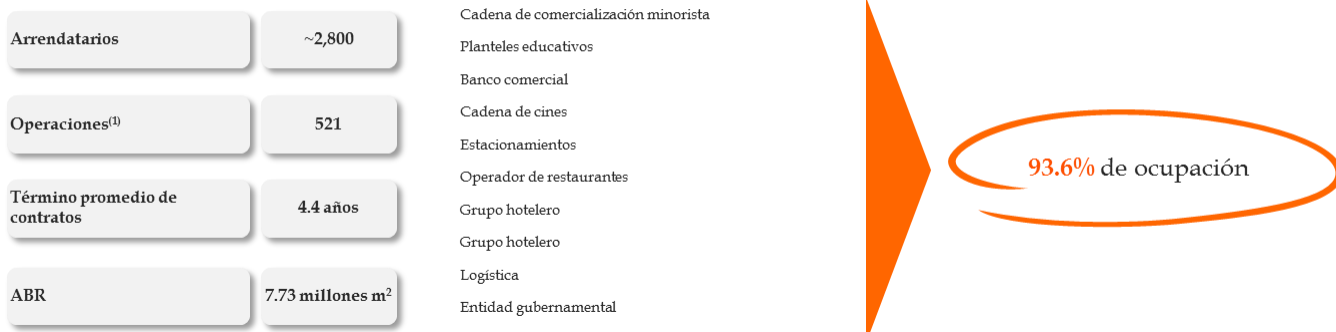
## Diversificación geográfica

(Cifras al 3T'17)



## Amplia base de arrendatarios

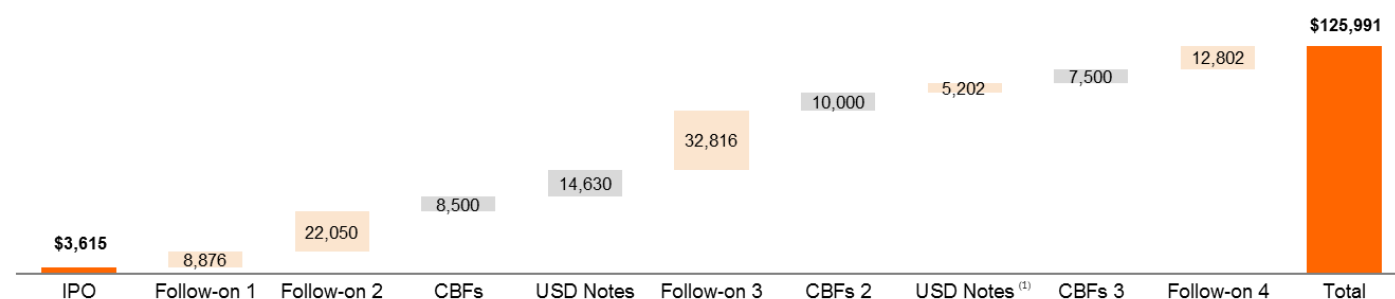
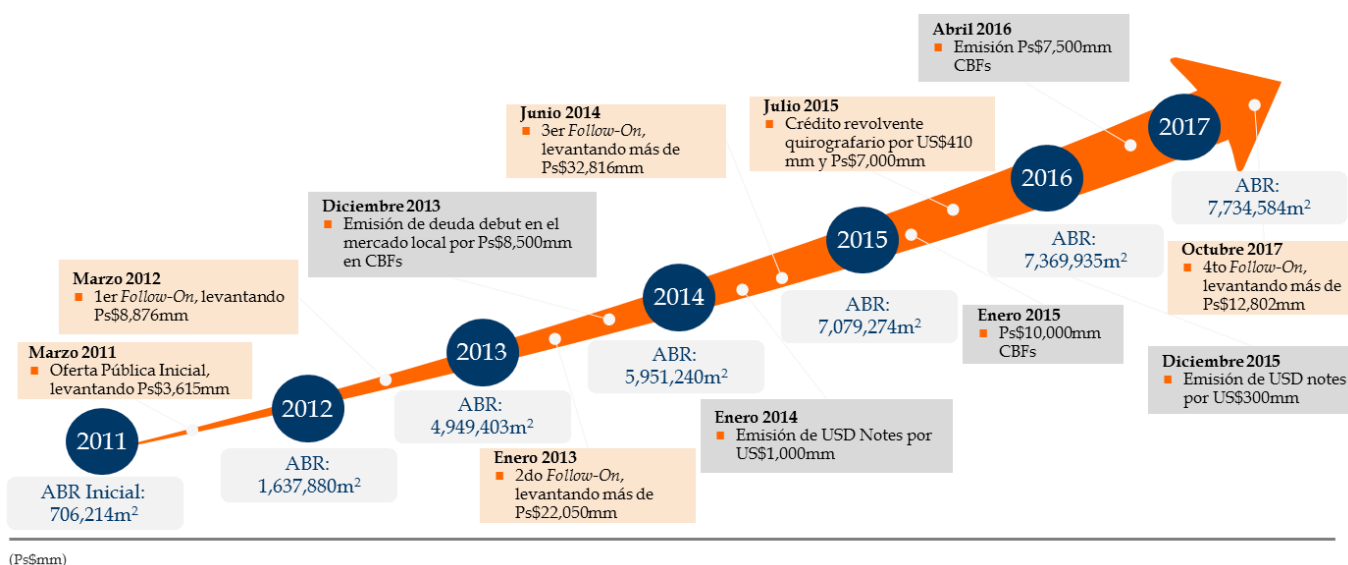
(Cifras al 3T'17)



<sup>(1)</sup> Número de propiedades por tipo de operación. Número de propiedades es de 500 (309 comerciales, 106 industriales y 85 de oficinas).

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Habilidad probada para acceder a múltiples fuentes de financiamiento



**En menos de 7 años, FUNO ha logrado levantar más de Ps\$125 mil millones de los mercados públicos de los cuales aproximadamente el ~33% ha sido deuda**

(1) USD Notes por US\$1,000 millones convertida con un FX de Ps.14.63 / USD y USD Notes por US\$300 millones convertida con un FX de Ps.17.34 / USD.

Emisión de Capital  
Emisión de Deuda

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Entorno macroeconómico y perspectivas del sector favorables.

- ✓ Clase media emergente con un creciente ingreso disponible
- ✓ Economía informal en transición a la formalidad
- ✓ Base de consumidores con poco servicio de banco y apalancamiento
- ✓ Mejor bono demográfico en el mundo
- ✓ Capacidad de manufactura altamente competitiva y calificada
- ✓ Reformas estructurales impactarán la economía Mexicana en los siguientes 20 años
- ✓ Bajos niveles de renta y construcción
- ✓ Pocas ciudades con crecimiento importante resultan en escasez de buenas ubicaciones
- ✓ Baja penetración en todos los segmentos en los que opera FUNO

El crecimiento de México sobrepasará el de la mayoría de los países en el mundo

México es la 15 economía mas grande del mundo y la segunda de América Latina

### Retail

- Segmento con baja penetración en México
- Consumo continuará incrementando demanda
- Ciudad de México es la puerta a América Latina para los retailers

### Industrial

- Demanda sobrepasa consumo actual
- México es una plataforma de exportación altamente competitiva
- Consumo y demanda crecerán al mismo ritmo

### Oficinas

- Inventario actual no dará abasto
- Absorción ha estado en su punto más alto de los últimos 3 años
- Arrendadores continúan demandando espacios de oficina A+



Existe una baja penetración en bienes raíces en México

Es probable que México se encuentre dentro de las top 10 economías a nivel mundial

- ✓ Demanda por bienes raíces de alta calidad continuará incrementando
- ✓ Buenas ubicaciones en ciudades con alto crecimiento empezarán a escasear
- ✓ Escasez continuará incrementando el valor de bienes raíces sin importar los niveles de renta
- ✓ Precios altos de construcción y reemplazos en bienes raíces continuarán estimulando las rentas en México

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Actualización sobre proyectos en desarrollo y adquisiciones

### ▪ Monetización: Celaya (Portafolio Kansas)

#### Características

Fecha de adquisición

▪ Abril de 2015

Precio de adquisición

▪ **Ps\$113.4 millones**

Valor en libros<sup>(1)</sup>

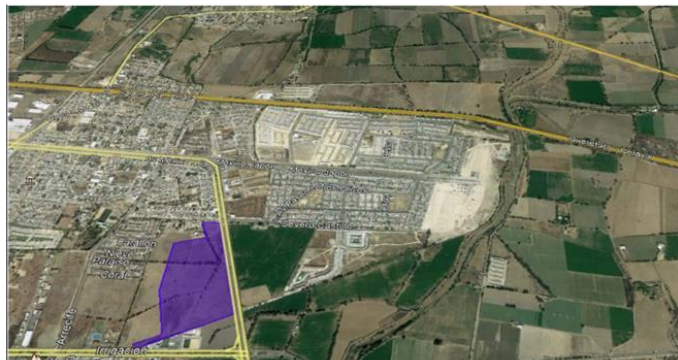
▪ Ps\$113.4 millones

Fecha esperada de venta

▪ 4Q 2017

Precio de venta

▪ **Ps\$200.2 millones**



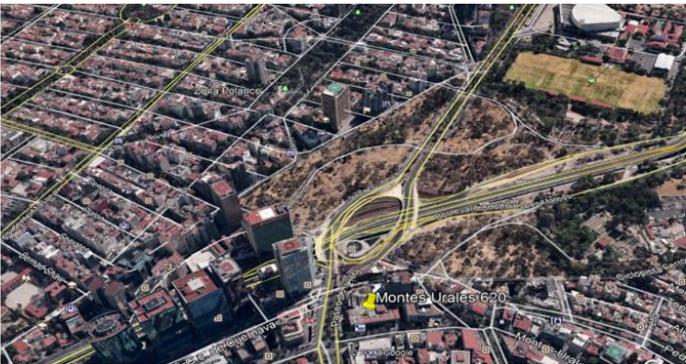
**Ganancia de 76.5%** sobre el precio de adquisición

(1) A diciembre de 2016

[sección de página intencionalmente en blanco]

Pipeline de adquisiciones: Montes Urales

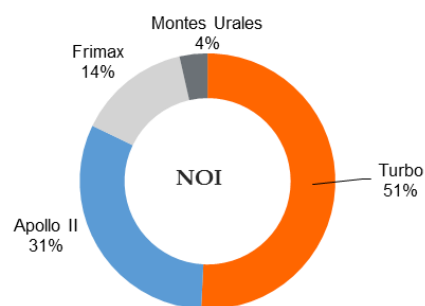
Características	
Tipo de propiedad	▪ Oficinas clase A+
Ubicación	▪ Montes Urales 620 (Ciudad de Mexico)
GLA	▪ 17,087m²
NOI esperado	▪ US\$4.85 millones
Método de pago	▪ US\$60 millones (100% en efectivo)
Comentarios	▪ Propiedad única en el corredor de Reforma



[sección de página intencionalmente en blanco]

## Pipeline de adquisiciones adicionales a tasas de capitalización atractivas

Portafolio	Segmento	Inversión total	ABR (m²)	NOI (Ps\$mm)	Propiedades
Turbo <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercial</li> <li>Industrial</li> <li>Oficinas</li> </ul>	▪ \$15,805	▪ 560,043	▪ \$1,323	▪ 18
Apollo II	▪ Comercial	▪ \$7,874	▪ 297,441	▪ \$816	▪ 17 <sup>(2)</sup>
Frimax <sup>(3)</sup>	▪ Industrial	▪ \$3,749	▪ 370,000	▪ \$373	▪ 1
Montes Urales	▪ Oficinas	▪ \$1,140 <sup>(4)</sup>	▪ 17,087	▪ \$92 <sup>(4)</sup>	▪ 1
<b>Total</b>		▪ <b>\$28,568</b>	▪ <b>1,244,571</b>	▪ <b>\$2,604</b>	▪ <b>37</b>



- (1) Dos propiedades adquiridas. Park Tower Vallarta y Espacio Toluca, con +64,000m² de GLA y +Ps\$210mm de NOI.  
(2) Incluye un terreno en desarrollo.  
(3) Números únicamente de la propiedad de Tepozpark. FUNO adquirió Doña Rosa y Escatto en el 2017.  
(4) Convertido con un tipo de cambio de Ps\$19.0 por USD.

[sección de página intencionalmente en blanco]



## Pipeline robusto de proyectos en desarrollo

**7 proyectos**  
en desarrollo

**452,858 m<sup>2</sup>**  
ABR adicional

**Ps\$1.4 miles de millones**  
Ingresos adicionales esperados

**Ps\$2.2 miles de millones**  
Capex pendiente estimado

### Torre Cuarzo



- ABR: 72,000m<sup>2</sup>
- Segmentos: Oficinas y Comercial
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$362.0mm

### Tlalpan



- ABR: 95,967m<sup>2</sup>
- Segmento: Comercial
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$114.0mm

### Espacio Tollocan



- ABR: 17,839m<sup>2</sup>
- Segmento: Comercial
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$53.0mm

### La Viga<sup>(1)</sup>



- ABR: 102,000m<sup>2</sup>
- Segmento: Oficinas
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$171.3mm



### Berol<sup>(2)</sup>



- ABR: 48,052m<sup>2</sup>
- Segmento: Oficinas
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$128.8mm

### Midtown Jalisco



- ABR: 105,000m<sup>2</sup>
- Segmentos: Oficinas y Comercial
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$579.4mm

### Mariano Escobedo<sup>(3)</sup>



- ABR: 12,000m<sup>2</sup>
- Segmento: Oficinas
- Ingresos anuales adicionales esperados: Ps\$61.0mm

(1) Incluye la parte del desarrollo que está en operaciones.  
(2) Una parte del desarrollo está en operaciones.  
(3) Excluye tierra.

[sección de página intencionalmente en blanco]

*Mitkah será el proyecto inmobiliario más grande del país*

	Comercial	Oficinas	Residencial <sup>(3)</sup>	Total
<b>ABR / GSA esperado (m<sup>2</sup>)</b>	111,630	251,792	84,890	448,312
<b>NOI<sup>(1)</sup> estimado (Ps\$mm)</b>	651	1,116	n.a.	1,767
<b>Ingresos Residenciales estimados (Ps\$mm)</b>	n.a.	n.a.	5,520	5,520
<b>Promedio de precio de renta<sup>(2)</sup>/ m<sup>2</sup> (Ps\$)</b>	574	455	-	-
<b>Precio de venta / m<sup>2</sup> esperado (Ps\$)</b>	-	-	65,000	-
<b>Pre- arrendamiento/ Unidades vendidas</b>	57%	49%	51%	

(1) Ingresos operativos netos estimados basados en el escenario base del último año de operación.

(2) Estimado Ps\$/m<sup>2</sup> basado en el escenario base.

(3) El proyecto residencial está siendo desarrollado exclusivamente por el socio de FUNO en el JV.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Resumen Financiero

(Ps\$ en millones)	2011A	2012A	2013A	2014A	2015A	2016A	UDM 3T'17
<b>Balance general</b>							
Efectivo y equivalentes	257	2,048	2,088	20,029	8,297	7,510	3,380
Propiedades de inversión <sup>(1)</sup>	11,090	29,853	88,906	113,303	151,822	172,739	187,031
<b>Total activos</b>	<b>11,895</b>	<b>33,797</b>	<b>101,330</b>	<b>143,615</b>	<b>170,773</b>	<b>192,027</b>	<b>200,894</b>
Deuda total	839	8,925	34,302	35,921	54,333	64,807	62,761
Patrimonio	10,793	24,025	58,214	105,075	113,358	122,643	130,962
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>11,895</b>	<b>33,797</b>	<b>101,330</b>	<b>143,615</b>	<b>170,773</b>	<b>192,027</b>	<b>200,894</b>
<b>Estado de resultados</b>							
<b>Ingresos</b>	<b>531</b>	<b>1,553</b>	<b>3,904</b>	<b>7,822</b>	<b>10,725</b>	<b>13,253</b>	<b>14,249</b>
Total NOI <sup>(2)</sup>	469	1,245	3,268	6,405	8,646	10,667	11,469
EBITDA	437	1,066	2,940	5,914	8,033	9,988	10,747
Utilidad neta	478	1,274	9,075	5,711	5,734	12,394	14,513
<b>Flujos de efectivo</b>							
Utilidad neta	478	1,274	9,075	5,711	5,734	12,394	14,513
Flujo neto de act. de operación	(17)	17	1,252	(349)	6,886	12,176	10,284
Flujo neto de act. de inversión	(260)	(6,954)	(31,294)	(27,360)	(7,439)	(7,804)	(5,591)
Flujo neto de act. de financiamiento	535	7,289	31,046	26,846	6,049	(4,814)	(7,864)
<b>Cambio neto en efectivo</b>	<b>257</b>	<b>352</b>	<b>1,004</b>	<b>(864)</b>	<b>5,495</b>	<b>(442)</b>	<b>(3,171)</b>

- (1) Excluye pagos adelantados para la adquisición de propiedades de inversión e inversiones en derechos fiduciarios.  
(2) Incluye ingresos de propiedades de inversión, ingresos por mantenimiento y otros.

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Resumen Portafolio Actual

Portafolio	Propiedades	ABR total <sup>(1)</sup>	ABR ocupado	Ocupación
Inicial	17	721,157	692,741	96%
Gris	1	77,393	77,191	100%
Blanco	1	44,871	39,287	88%
Azul	23	125,181	124,193	99%
Rojo	219	173,884	167,952	97%
Sendero Villahermosa	1	21,853	18,725	86%
Verde	1	117,786	117,786	100%
Morado	16	541,047	487,391	90%
Torre Mayor	1	83,971	83,971	100%
Pace	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,916,773	1,807,103	94%
Individuales industriales <sup>(2)</sup>	2	42,000	42,000	100%
Universidad Autónoma de Gdl	1	163,000	163,000	100%
Individuales <sup>(2)</sup>	8	150,516	139,915	93%
Vermont	34	524,297	480,423	92%
Apolo	46	895,672	850,420	95%
P12	10	91,636	77,922	85%
Maine	6	152,872	142,775	93%
Califomia	30	398,452	321,818	81%
Espacio Aguascalientes	1	22,510	20,491	91%
La Viga	1	32,246	32,246	100%
R15	3	175,937	165,831	94%
San Mateo	1	5,440	5,440	100%
Hotel Centro Histórico	1	40,000	39,980	100%
Samara	1	133,772	131,426	98%
Kansas	12	363,932	304,514	84%
Oregon	3	34,118	33,459	98%
Indiana	17	256,161	256,161	100%
Alaska	6	125,300	116,941	93%
Turbo <sup>(2)</sup>	2	46,813	46,813	100%
Frimax	1	212,401	210,522	99%
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>7,734,584</b>	<b>7,242,030</b>	<b>94%</b>

(1) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana.

(2) Para efectos de reporte las propiedades de Parque Empresarial Cancún y El Salto se reportarán dentro del portafolio de Individuales Industriales, las propiedades de Torre Diamante, Reforma 155, Artificios 40, Puerta del Hierro, Montes Urales, Torre Diana, Saqqara y Patio Churubusco se reportarán dentro del Portafolio Individuales y Espacio Tollocan y Park Tower Vallarta se reportarán dentro del Portafolio Turbo de ahora en adelante.

[sección de página intencionalmente en blanco]

### *Instrumentos financieros derivados de largo plazo*

- Con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares con vencimiento en 2026, la Emisora tiene contratados 9 swaps de divisas por US\$450 millones:
  - US\$100 millones cubren únicamente principal
  - US\$350 millones cubren principal e intereses
- Para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, la Emisora contrató dos swaps de tasas de interés por un total de Ps\$2,942 millones
- 

Nocional en USD '000	Nocional en Ps\$ '000	Tipo de cambio	FUNO paga	FUNO recibe	Fecha inicial	Fecha final	Valor razonable 3T'17 (Ps\$)
\$50,000	\$944,750	\$18.8950	TIE + 3.34%	5.25% Us.	17/06/2016	30/01/2026	(\$53,632)
50,000	944,750	18.8950	TIE - 2.77%		17/06/2016	30/01/2026	(47,191)
50,000	958,000	19.1600	TIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(81,332)
50,000	958,000	19.1600	TIE - 2.60%		28/06/2016	30/01/2026	(69,522)
60,000	1,113,000	18.5500	TIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(49,027)
40,000	739,000	18.4750	TIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(33,729)
25,000		20.3465	TIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(64,634)
50,000		19.6000	TIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(63,437)
75,000		20.3700	TIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(193,201)
	2,046,207		TIE	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(74,105)
	896,650		TIE	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(32,473)
<b>\$450,000</b>	<b>\$8,600,357</b>						<b>(\$762,283)</b>

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

### Desglose de deuda al tercer trimestre de 2017

- En el 4T'16 se abrió una nueva línea de crédito quirografaria con Santander por hasta Ps. \$1,500 millones
  - Durante el 2T'17 dispusimos de esta línea un monto de Ps. \$1,000 millones y durante el 3T'17 los Ps. \$500 millones restantes
  - Durante el 4T'17 pagamos anticipadamente el 100% del saldo de esta línea de crédito
- Durante el 4T'17 se obtuvo una nueva línea de crédito quirografaria con Banamex por hasta Ps. \$1,800 millones de pesos y se dispuso en su totalidad

Institución / Bono	Moneda	Saldo en '000 Ps\$	Saldo en '000 USD	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
Bancomext (Portafolio Vermont)	USD		\$70,193	4.89%	nov-20
HSBC (Portafolio Samara)	MXN	2,862,857		TIIE + 2.00%	sep-23
Actinver	MXN	410,000		TIIE + 1.8%	jun-18
Santander	MXN	500,000		TIIE + 1.50%	ene-18
Santander	MXN	1,000,000		TIIE + 1.25%	dic-17
Metlife (Portafolio Frimax)	MXN	256,315		7.92%	dic-23
Metlife (Portafolio Frimax)	MXN	532,582		7.92%	dic-23
FUNO 13	MXN	6,850,059		TIIE + 0.80%	jun-19
FUNO 13-2	MXN	3,120,900		8.40%	dic-23
FUNO 15	MXN	7,500,000		6.99%	jul-25
FUNO 13U	UDIS	2,476,945		5.09%	nov-28
FUNO 16	MXN	883,750		TIIE + 0.65%	abr-19
FUNO 16U	UDIS	2,664,175		4.60%	abr-27
Senior Notes due 2024	USD		600,000	5.25%	dic-24
Senior Notes due 2044	USD		700,000	6.95%	ene-44
Senior Notes due 2026	USD		500,000	5.25%	ene-26
<b>Saldo total en Ps\$ (@18.1979)</b>			<b>\$63,091,168<sup>(1)</sup></b>		
Crédito sindicado revolvente (Comprometido)	MXN	7,000,000			jul-20
Crédito sindicado revolvente (Comprometido)	USD		410,000		jul-20
<b>Total en Ps\$ (@18.1979)</b>			<b>\$14,461,139</b>		

(1) Deuda total incluye costo de transacción (Ps\$52.3mm) y excluye valor razonable de la deuda (Ps\$192mm).

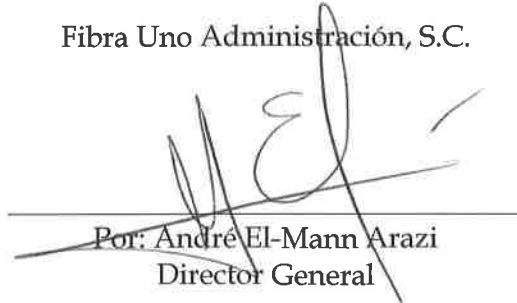
[sección de página intencionalmente en blanco]

## XVII. PERSONAS RESPONSABLES

### El Fideicomitente

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

Fibra Uno Administración, S.C.

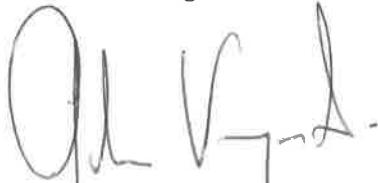


Por: André El-Mann Arazí  
Director General

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

F1 Management, S.C. <sup>1</sup>



Por: Gerardo Vargas Ateca  
Vicepresidente de Finanzas <sup>2</sup>



Por: Alejandro Chico Pizarro  
Vicepresidente Jurídico <sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Firman el Vicepresidente de Finanzas y el Vicepresidente Jurídico del Administrador, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con el cargo equivalente.

<sup>2</sup> El Vicepresidente de Finanzas, realiza las funciones equivalentes al de Director de Finanzas.

<sup>3</sup> El Vicepresidente Jurídico, realiza las funciones equivalentes al de 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 Suplemento Informativo 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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



---

Por: Pedro Struck Garza  
Apoderado



---

Por: María Eugenia Delgadillo Marín  
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 Suplemento Informativo 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)



Por: Rafael Helguero Ruiz  
Representante Legal

## 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 Suplemento Informativo 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer



---

Por: Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Apoderado



---

Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
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 Suplemento Informativo 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver



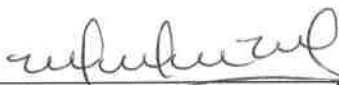
---

Por: Nathan Moussan Farca  
Representante Legal

## El Representante Común CB

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

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Apoderado



Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor

Cargo: 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 Suplemento Informativo, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance las actividades para las que fue contrata su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento informativo 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

## El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores 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 Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Guillermo Uribe Lara, positioned above a horizontal line.

---

Nombre: Guillermo Uribe Lara  
Cargo: Socio

## 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 de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, 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 Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error de los inversionistas.

Consultoría XFN, S.C.



---

Nombre: Pablo Peña Vázquez  
Cargo: Representante Legal



## XVIII. ANEXOS.

## **Anexo 1**

Título que ampara la Emisión

**TÍTULO  
QUE AMPARA  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**



**FUNO 17-2**

**TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,  
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1401**

**Ampara 61,000,000 (sesenta y un millones) de  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS  
POR UN MONTO TOTAL DE  
\$6,100,000,000.00 (seis mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.).**

**Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2017.**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor" o la "Emisora"), en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable no. F/1401, celebrado el 10 de enero de 2011 con Fibra Uno Administración, S.C. como fideicomitente (el "Fideicomiso"), se obliga a pagar \$6,100,000,000.00 (seis mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen por la emisión de 61,000,000 (sesenta y un millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador 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.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con la fracción IV del artículo 63.

La inscripción de los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, e inscritos en el mencionado registro bajo el número 2679-4.15-2017-023-02, según consta en el oficio número 153/11146/2017 de fecha 6 de diciembre de 2017.

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización de la asamblea de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") (la "Asamblea de Tenedores") de fecha 25 de septiembre de 2017.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval"), justificando así la tenencia de los

Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevarán a cabo en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, de conformidad con lo previsto en el presente Título.

**PRIMERA. Definiciones.** Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Aquellos términos con mayúscula inicial utilizados en este Título que no se encuentren definidos en la presente sección, tendrán el mismo significado asignado a dichos términos en el prospecto de colocación y suplemento informativo correspondientes.

- a. Activos Totales: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- d. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Décima Novena del presente Título.
- e. Certificados Bursátiles Fiduciarios: significa los certificados bursátiles fiduciarios al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- f. CBFIs: significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos al amparo del Programa.
- g. Circular Única de Emisoras: significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- h. Comité Técnico: significa el comité técnico del Fideicomiso.
- i. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones

documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

- j. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- k. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- l. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- m. 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.
- n. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el 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 la presente Emisión.
- o. Dólares o Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- p. Emisión: significa la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- q. Fecha de Emisión: significa la fecha que se indica en la sección Cuarta del presente Título.

- r. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Segunda del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.
- s. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Sexta del presente Título.
- t. Fideicomiso: significa el fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401, celebrado por la Emisora y el Fideicomitente el 10 de enero de 2011.
- u. Fideicomitente: significa Fibra Uno Administración, S.C.
- v. Fiduciario o Emisor o Emisora: 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.
- w. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- x. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- y. Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente formula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{i=1}^6 IVA_t + \sum_{i=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{i=1}^6 I_t + \sum_{i=1}^6 P_t + \sum_{i=1}^6 K_t + \sum_{i=1}^6 D_t}$$

Donde:

$ICD_t$  = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

$AL_0$  = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

$IVA_t$  = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

$UO_t$  = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

$LR_0$  = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

$I_t$  = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

$P_t$  = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

$K_t$  = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

$D_t$  = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*" aplicables a la Emisora.

- z. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
  - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
  - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
  - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
  - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
  - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- aa. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- bb. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- cc. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- dd. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

- ee. Monto de Intereses: significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- ff. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal a pagar en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- gg. Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs: significa la cantidad de hasta 15,000,000,000 (quince mil millones) de CBFIs, en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.
- hh. Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente: significa la cantidad de hasta \$55,000,000,000.00 (cincuenta y cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto, ni podrá exceder del 50% LTV.
- ii. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.
- jj. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.
- kk. Principal: significa el valor nominal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión.
- ll. Principal Programado: significa pagos de principal calendarizados durante el plazo de cualquier Deuda, excluyendo los pagos de capital diferido en la fecha de vencimiento (*balloon payment*) o pago total de la Deuda al vencimiento (*bullet payment*).
- mm. Programa: significa el programa de colocación de CBFIs y de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de CBFIs y de Certificados Bursátiles Fiduciarios en forma simultánea o sucesiva hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs y el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017 e inscrito en el RNV bajo el número 2679-1.15-2017-023.
- nn. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.



- oo. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.
- pp. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- qq. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
- rr. Título: significa el presente título de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- ss. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- tt. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.
- uu. Unidades de Inversión o UDIS: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDA. Monto de la Emisión.** El monto de la Emisión amparada en el presente Título es de \$6,100,000,000.00 (seis mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.), representado por 61,000,000 (sesenta y un millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**TERCERA. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.** El valor nominal de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

**CUARTA. Fecha de Emisión.** La Fecha de Emisión del presente Título es el 11 de diciembre de 2017.

**QUINTA. Lugar de la Emisión.** El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en la Ciudad de México.

**SEXTA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión.** La vigencia de la presente Emisión será de 1,820 días contados a partir de la Fecha de Emisión, por lo que su fecha de vencimiento será el 5 de diciembre de 2022 (la "Fecha de Vencimiento").

**SÉPTIMA. Destino de los Recursos.** Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título, serán destinados para realizar el pago anticipado de deuda bursátil y usos corporativos generales.

**OCTAVA. Fines del Fideicomiso.** A continuación se transcriben los 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. *Prevía 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 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 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 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 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."

**NOVENA. 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 sección; y
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

**DÉCIMA. Amortización de Principal.** El Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagará en un solo pago en la Fecha de Vencimiento mediante transferencia electrónica de fondos.

**DÉCIMA PRIMERA. Intereses.** A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábles anteriores al inicio de cada Período de Intereses, (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al calendario de pagos de intereses que aparece en el presente Título y regirá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Período de Intereses.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondientes el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.  
 TR = TIIE o Tasa de Interés de Referencia más 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento).  
 PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia en días.  
 NDE = Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días que integren el Período de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Período de Intereses de que se trate el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$



En donde:

I	=	Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
VN	=	Valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días que integran el Período de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

Para efectos del primer Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable es de 8.24% (ocho punto veinticuatro por ciento).

La Emisora no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que la Emisora determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, en este caso la Emisora pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o Principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los Certificados Bursátiles Fiduciarios generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se

realizará de manera proporcional e integra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

**DÉCIMA SEGUNDA. Periodicidad en el Pago de Intereses** El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	11 de diciembre de 2017	8 de enero de 2018	28
2	8 de enero de 2018	5 de febrero de 2018	28
3	5 de febrero de 2018	5 de marzo de 2018	28
4	5 de marzo de 2018	2 de abril de 2018	28
5	2 de abril de 2018	30 de abril de 2018	28
6	30 de abril de 2018	28 de mayo de 2018	28
7	28 de mayo de 2018	25 de junio de 2018	28
8	25 de junio de 2018	23 de julio de 2018	28
9	23 de julio de 2018	20 de agosto de 2018	28
10	20 de agosto de 2018	17 de septiembre de 2018	28
11	17 de septiembre de 2018	15 de octubre de 2018	28
12	15 de octubre de 2018	12 de noviembre de 2018	28
13	12 de noviembre de 2018	10 de diciembre de 2018	28
14	10 de diciembre de 2018	7 de enero de 2019	28
15	7 de enero de 2019	4 de febrero de 2019	28
16	4 de febrero de 2019	4 de marzo de 2019	28
17	4 de marzo de 2019	1 de abril de 2019	28
18	1 de abril de 2019	29 de abril de 2019	28
19	29 de abril de 2019	27 de mayo de 2019	28
20	27 de mayo de 2019	24 de junio de 2019	28
21	24 de junio de 2019	22 de julio de 2019	28
22	22 de julio de 2019	19 de agosto de 2019	28
23	19 de agosto de 2019	16 de septiembre de 2019	28
24	16 de septiembre de 2019	14 de octubre de 2019	28
25	14 de octubre de 2019	11 de noviembre de 2019	28
26	11 de noviembre de 2019	9 de diciembre de 2019	28
27	9 de diciembre de 2019	6 de enero de 2020	28
28	6 de enero de 2020	3 de febrero de 2020	28

29	3 de febrero de 2020	2 de marzo de 2020	28
30	2 de marzo de 2020	30 de marzo de 2020	28
31	30 de marzo de 2020	27 de abril de 2020	28
32	27 de abril de 2020	25 de mayo de 2020	28
33	25 de mayo de 2020	22 de junio de 2020	28
34	22 de junio de 2020	20 de julio de 2020	28
35	20 de julio de 2020	17 de agosto de 2020	28
36	17 de agosto de 2020	14 de septiembre de 2020	28
37	14 de septiembre de 2020	12 de octubre de 2020	28
38	12 de octubre de 2020	9 de noviembre de 2020	28
39	9 de noviembre de 2020	7 de diciembre de 2020	28
40	7 de diciembre de 2020	4 de enero de 2021	28
41	4 de enero de 2021	1 de febrero de 2021	28
42	1 de febrero de 2021	1 de marzo de 2021	28
43	1 de marzo de 2021	29 de marzo de 2021	28
44	29 de marzo de 2021	26 de abril de 2021	28
45	26 de abril de 2021	24 de mayo de 2021	28
46	24 de mayo de 2021	21 de junio de 2021	28
47	21 de junio de 2021	19 de julio de 2021	28
48	19 de julio de 2021	16 de agosto de 2021	28
49	16 de agosto de 2021	13 de septiembre de 2021	28
50	13 de septiembre de 2021	11 de octubre de 2021	28
51	11 de octubre de 2021	8 de noviembre de 2021	28
52	8 de noviembre de 2021	6 de diciembre de 2021	28
53	6 de diciembre de 2021	3 de enero de 2022	28
54	3 de enero de 2022	31 de enero de 2022	28
55	31 de enero de 2022	28 de febrero de 2022	28
56	28 de febrero de 2022	28 de marzo de 2022	28
57	28 de marzo de 2022	25 de abril de 2022	28
58	25 de abril de 2022	23 de mayo de 2022	28
59	23 de mayo de 2022	20 de junio de 2022	28
60	20 de junio de 2022	18 de julio de 2022	28
61	18 de julio de 2022	15 de agosto de 2022	28
62	15 de agosto de 2022	12 de septiembre de 2022	28
63	12 de septiembre de 2022	10 de octubre de 2022	28
64	10 de octubre de 2022	7 de noviembre de 2022	28
65	7 de noviembre de 2022	5 de diciembre de 2022	28

En el caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 28 (veintiocho) días.

Para efectos del presente Título, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

**DÉCIMA TERCERA. Intereses Moratorios.** En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la Asamblea de Tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

**DÉCIMA CUARTA. Divulgación de los Intereses y Principal a Pagar.** El Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como el Monto de Principal pagadero: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

**DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal.** El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento (salvo por lo establecido en la sección "*DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria y Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios*" del presente Título), en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Título, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso,

contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

En caso de que algún pago de Principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad de conformidad con el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, así mismo, no estará obligado a su entrega hasta que sea íntegramente cubierto.

**DÉCIMA SEXTA. Fuente de Pago.** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título serán pagados únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, ni el Fiduciario ni el Fideicomitente respaldarán con su propio patrimonio el pago de la presente Emisión.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorgan a sus Tenedores e incorporan y representan el derecho de recibir el pago del Monto de Principal y del Monto de Intereses, o cualquier otra cantidad prevista, en los términos y de conformidad con el presente Título.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados a los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) emitidos por la Emisora.

**DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria y Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.** La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 11 de junio de 2020, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER) (el "Precio de Amortización Anticipada").

La amortización anticipada se llevará a cabo al Precio de Amortización Anticipada determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

La Emisora, a través del Representante Común, notificará su decisión de ejercer dicho derecho, así como el monto a pagar anticipadamente (i) por escrito a la CNBV y al Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta

determine), con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común realizará el cálculo del monto a pagar y lo dará a conocer (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Asimismo, la Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

**DÉCIMA OCTAVA. Vencimiento Anticipado.** En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, sean previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Día Hábil siguiente a aquel en que la Emisora reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo el Representante Común dar aviso, en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval o a través de los medios que, en su caso, determine.

**DÉCIMA NOVENA. Causas de Vencimiento Anticipado.** Se considera que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado en los siguientes casos:

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente

Título distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Día Hábil siguiente a aquel en el que el Representante Común



haga entrega del aviso al Emisor, en el entendido que una vez vencidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se podrá realizar el pago de las sumas adeudadas a través de Indeval. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora a partir del Día Hábil siguiente a aquel en que reciba el aviso por escrito del Representante Común.

El derecho de los Tenedores de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

**VIGÉSIMA. Opción de Recompra por la presentación de un Evento de Cambio de Control.** En caso de ocurrir un Evento de Cambio de Control, cada uno de los Tenedores tendrá el derecho a requerir que la Emisora recompre todos o parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicho Tenedor de conformidad con la oferta que se describe más adelante (la "Oferta por Cambio de Control") a un precio de compra (el "Precio por Cambio de Control") equivalente a 101% de monto de Principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados, en su caso, a la fecha de recompra.

Dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que ocurra un Evento de Cambio de Control, la Emisora deberá notificar a los Tenedores a través del Representante Común:

- (i) Que ha ocurrido un Evento de Cambio de Control y que una Oferta por Cambio de Control se realizará y que a todos los Tenedores que acudan en tiempo a la oferta le serán pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos;
- (ii) El Precio por Cambio de Control y la fecha de recompra, la que será, sujeto a cualquier requerimiento de ley aplicable, un Día Hábil no previo a 30 (treinta) ni posterior a 60 (sesenta) días naturales desde la fecha en que dicha notificación es entregada (dicha fecha, la "Fecha de Pago por Cambio de Control");
- (iii) Las circunstancias y hechos relevantes con relación al Evento de Cambio de Control; y
- (iv) Los procedimientos que los Tenedores deberán seguir para acudir a la oferta para solicitar la recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles



Fiduciarios y los procedimiento que los Tenedores deberán seguir para retirar su solicitud de recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Emisora, a través del Representante Común, publicará dicha notificación a través de EMISNET (o los medios que la BMV determine).

Los recursos necesarios para efectuar la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere la presente sección podrán surgir de diversas fuentes para lo cual la Emisora deberá analizar en su momento la mejor opción a efectos de obtenerlos. Algunas de las fuentes que deberá analizar la Emisora para efectos de lo anterior son, sin limitar, utilizar caja disponible, obtener un financiamiento a través de alguna institución financiera, llevar a cabo la emisión de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) o certificados de deuda o disponer de su patrimonio (venta de activos), para dichos efectos la Emisora se obliga a convocar una Asamblea de Tenedores de CBFIs que resuelva la forma de fondear la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Para los efectos de lo anterior,

“Administrador” Significa F1 Management, S.C. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso.

“Cambio de Control” significa que (i) las Familias Relevantes, directamente o a través del Fideicomiso de Control, dejen de tener el control sobre la dirección de la administración o las políticas de la Emisora o del Administrador, o el poder para elegir o designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ya sea mediante la tenencia de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), por contrato o de cualquier otra manera; (ii) la Emisora inicie un proceso para la liquidación de su patrimonio; o (iii) la Emisora realice la venta, transmisión o enajenación, directa o indirecta, en una o varias operaciones relacionadas, de todas o substancialmente todas las propiedades u activos de la Emisora a personas distintas de la Emisora o sus Subsidiarias.

“Disminución en la Calificación” significa, en relación con un Evento de Cambio de Control, que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos en o dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la notificación sobre la existencia de un Cambio de Control (periodo que podrá ser prorrogado mientras exista una publicación de revisión a la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su posible reducción por cualquiera de las Instituciones Calificadoras de Valores):

- (a) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios tengan una calificación de Grado de Inversión por parte de HR Ratings y Fitch, la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de dichas Instituciones Calificadoras de Valores se encuentre por debajo del Grado de Inversión; o
- (b) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén calificados por debajo de Grado de Inversión por cualquiera o ambas Instituciones Calificadoras de Valores (i) la calificación de Grado de

Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por debajo de Grado de Inversión, o (ii) la calificación por debajo de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por uno o más grados (en cada caso, incluyendo grados dentro de una categoría de calificación como entre categorías de calificación).

“Evento de Cambio de Control” significa la ocurrencia de un Cambio de Control que resulte en una Disminución en la Calificación.

“Familias Relevantes” significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié y la Familia El-Mann, incluyendo cualesquier cónyuge, padres, hermanos, descendientes directos, herederos, o cualquier fideicomiso u otro vehículo de inversión establecido en beneficio de cualquiera de los anteriores.

“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.

“Fecha de Calificación” significa la fecha que sea 90 días anteriores a lo que suceda primero entre (i) la fecha en que ocurra un Cambio de Control, y (ii) la fecha de notificación pública de que ha ocurrido un Cambio de Control o de la intención de la Emisora de llevar a cabo un Cambio de Control.

“Fitch” significa Fitch México, S.A. de C.V.

“Fideicomiso de Control” significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como fiduciario.

“Grado de Inversión” significa una calificación crediticia de BBB- o mayor (o su equivalente) otorgada por Fitch, HR BBB- (o su equivalente) otorgada por HR Ratings o la calificación crediticia equivalente de cualquier institución calificadora de valores sustituta designada por la Emisora de conformidad con la definición de “Institución Calificadora de Valores”.

“HR Ratings” significa HR Ratings de México, S.A. de C.V.

“Institución Calificadora de Valores” significa Fitch o HR Ratings, en el entendido de que en caso de que ya sea Fitch o HR Ratings dejen de calificar los Certificados Bursátiles Fiduciarios o no hicieran pública alguna calificación sobre los mismos, la Emisora designará a una institución sustituta que sea una institución calificadora de valores autorizada y supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

En la medida en que cualquier disposición legal entre en conflicto con lo dispuesto en la presente sección, la Emisora deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables sin que ello se considere un incumplimiento a las obligaciones de la Emisora de conformidad con el presente.

La obligación de la Emisora para realizar una oferta para recomprar los Certificados Bursátiles Fiduciarios como consecuencia de un Evento de Cambio de Control podrá renunciarse o modificarse en cualquier momento previo a que se presente dicho Evento de Cambio de Control, siempre y cuando los Tenedores que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorguen su consentimiento por escrito.

La Emisora no estará obligada a realizar una Oferta por Cambio de Control como consecuencia de un Evento de Cambio de Control si un tercero realiza la Oferta de Cambio de Control en la forma, en los tiempos y formas establecidos en la presente sección aplicables a una Oferta por Cambio de Control hecha por la Emisora y todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos fueron comprados y no retirados en virtud de dicha Oferta por Cambio de Control.

**VIGÉSIMA PRIMERA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.** Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (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 los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los CBs Originales.

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

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) La Emisora 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 certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de los CBs Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el del Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente.

c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, la Emisora 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, 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, debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales 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 presente Título. 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) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

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

**VIGÉSIMA SEGUNDA. Representante Común.** El Representante Común para efecto de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, mediante la firma del presente Título, acepta el cargo de Representante Común de los Tenedores. Asimismo, el Representante Común manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Título, en los Documentos de la Emisión y en la legislación aplicable. Igualmente, el Representante Común, manifiesta que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia de los bienes y derechos aportados al mismo.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia y el estado que guarda el del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las Emisiones;
- f. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la Emisora, el Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión o aquellos que les presten servicios relacionados con los valores o con el Patrimonio del Fideicomiso, estarán obligados a entregar al Representante Común, a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;
- 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 y ejecutar sus decisiones;
- i. 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;
- j. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- k. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente,

e informar a la Emisora, la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;

- 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 Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Título y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. En su caso, solicitar de la Emisora, , del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que la Emisora, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le 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;
- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores 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 al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- s. 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, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

- t. 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, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;
- u. 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;
- v. 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; y
- w. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la emisora, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y cuando lo considere necesario, a partir de la Fecha de Emisión, 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, salvo casos de urgencia. Para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución 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 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 y al presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. 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 cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la 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, tal 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.

**VIGÉSIMA TERCERA. Facultades, Reglas de Instalación y Quorum de la Asamblea de Tenedores.** A las Asambleas de Tenedores les será aplicable lo dispuesto en este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y en el lugar que este señale al efecto.



- c) La Emisora o los Tenedores que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la 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 expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
  - i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común de Tenedores;

- ii. cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
  - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme a este Título.
- g) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- h) Para concurrir en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- k) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos

los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en este Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

**VIGÉSIMA CUARTA. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario frente a los Tenedores.** 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 la Emisión;
- b. Realizar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el presente Título;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- e. Mediante el sistema “Fiduciario en Línea”, el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos;
- f. 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;
- g. Permitir el acceso al Representante Común, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente, en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso, por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;

- i. 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 del Fideicomiso, 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;
- j. Divulgación y Entrega de Información:
  - (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
  - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
  - (iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
  - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
  - (v) Deberá entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte de la Emisora, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la

Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión;

- k. Grado y Prelación de Pago (*Pari Passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley;

l. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluble*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, 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 Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta 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) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (ii) *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 insoluble 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) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, 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, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
- ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha

Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

*(iv) Límites a los financiamientos:*

- 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.
- ii. 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 de CBFIs en un plazo no mayor a 20 (veinte) 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.
- iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. 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;

- m. 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;
- n. Existencia:
  - (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.
  - (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
  - (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora;
- o. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;
- p. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;



- q. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores; y
- r. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título, así mismo, se encuentran referidas en el clausulado del Fideicomiso.

**VIGÉSIMA QUINTA. Objeto Social del Emisor.** De conformidad con los estatutos sociales vigentes del Emisor, el objeto social del Emisor es el siguiente:

*“Objeto Social. La sociedad tiene por objeto:*

- (1) *la prestación del servicio de banca y 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."*

#### **VIGÉSIMA SEXTA. Obligaciones Fiscales.**

- (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. Preferencia de Pago.** Conforme a la sección 23.3 fracción (iv) del Fideicomiso, previo a la distribución del remanente entre los tenedores de los CBFIs, se pagarán todas las obligaciones pendientes del Fiduciario por virtud del Fideicomiso, dentro de las que se incluyen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título.

**VIGÉSIMA OCTAVA. Renuncia de Derechos.** La demora u omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el

ejercicio singular o parcial por los Tenedores de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

**VIGÉSIMA NOVENA. Modificaciones.** El Emisor únicamente podrá modificar los términos y condiciones de este Título, con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

**TRIGÉSIMA. Jurisdicción.** Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben, se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, Asamblea de Tenedores y/o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

*[El resto de la página intencionalmente en blanco]*

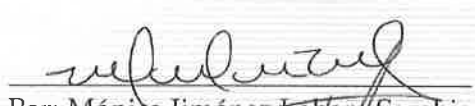
**Fiduciario:**

Deutsche Bank México, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,  
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1401, de fecha 10 de enero de 2011.



Por: Alonso Rojas Dingler  
Delegado Fiduciario

**Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:**  
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegado Fiduciario



Por: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor  
Delegado Fiduciario

EL DELEGADO FIDUCIARIO DEL REPRESENTANTE COMÚN CUENTA CON LAS FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

POR VIRTUD DE LAS PRESENTES FIRMAS SE HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, TÍTULOS DE CRÉDITO AL PORTADOR, ASÍ COMO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÍ SE LE CONFIEREN.

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 17-2 emitido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1401, de fecha 10 de enero de 2011.

## **Anexo 2**

Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras



Credit  
Rating  
Agency

## FUNO 17-2

Certificados Bursátiles  
Fibra Uno

México D.F. a 24 de noviembre de 2017

Gerardo Vargas Ateca  
Director de Finanzas  
F1 Management S.C.  
Administrador del Fideicomiso F/1401  
Antonio Doval Jaime 70,  
Samara Torre B, Santa Fe,  
Ciudad de México, C.P. 01210

En atención a su solicitud, me permito informarle que, con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) de largo plazo con clave de pizarra FUNO 17-2 (la Emisión) a ser emitida.

La calificación asignada de HR AAA significa que el emisor o la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene un mínimo riesgo crediticio.

La asignación de la calificación de FUNO 17-2 es un reflejo de la calificación corporativa de FUNO<sup>1</sup> de HR AAA con Perspectiva Estable, asignada el 25 de noviembre de 2016. La calificación corporativa se apoya en la sana generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en los últimos doce meses (UDM), reflejado en una disminución en los años de pago de deuda neta a FLE. Asimismo, el aumento en la generación de EBITDA ha impactado directamente en disminuir los años de deuda neta a EBITDA. Adicionalmente, se considera la sana diversificación de ingresos por tipo de inmueble que ha mantenido al 3T17 representando la división comercial (49.3%), industrial (26.7%) y oficinas (24.0%). De la misma forma, se toma en cuenta la capacidad que FUNO ha presentado a lo largo de los años para reestructurar su deuda y obtener recursos financieros vía ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs), lo cual le ha permitido presentar una Razón de Cobertura al Servicio de la Deuda (DSCR) estable de 2.2 veces (x) al tercer trimestre de 2017 (3T17) vs. 2.4x al 3T16. A continuación, se muestra una tabla con las principales características de la Emisión FUNO 17-2:

Tabla 1. Características de la Emisión : FUNO 17-2	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo
Clave de Pizarra	FUNO 17-2
Monto del Programa	Con carácter revolvente por hasta P\$55,000m o su equivalente en UDIS o Dólares Americanos
Fecha de autorización del Programa	2 de octubre 2017
Vigencia del Programa	5 años, contados a partir de la fecha de autorización por la CNBV.
Monto de la Emisión	Hasta por P\$10,000m en el entendido que la suma total de ambas Emisiones, FUNO 17 y FUNO 17-2, bajo vasos comunicantes, no podrán exceder conjuntamente de P\$10,000m en la modalidad de vasos comunicantes.
Vigencia de la Emisión	1,820 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 5 años.
Periodicidad en el Pago de Intereses	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 28 días
Tasa de la Emisión	TIEE 28 + Sobretasa por designar
Amortización	En un solo pago a la fecha de vencimiento
Garantía	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Principalmente refinanciamiento de deuda, pago de gastos de emisión y otros usos corporativos generales.
Intermediarios Colocadores	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., y Actimex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en información del Suplemento Preliminar de la Emisión

<sup>1</sup> Se refiere al Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. (FUNO y/o Fibra Uno y/o el Fideicomiso).

## Principales Factores Considerados

El análisis de riesgos realizado por HR Ratings el pasado 25 de noviembre de 2016 sobre las principales métricas financieras tiene como propósito determinar la capacidad de pago de la Empresa, contemplando dos escenarios: base y estrés. Las proyecciones realizadas abarcan desde el 4T17 al 4T25. A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

Supuestos y Resultados***	Escenario Base							Escenario de Estrés		
	3T16	3T17	2015	2016	2017P	2018P	2019P	2017P	2018P	2019P
Ventas	9,721	10,717	10,725	13,253	13,654	16,458	18,528	11,859	14,089	16,078
EBITDA	7,318	8,077	8,033	9,988	9,145	10,857	12,387	9,145	10,857	12,387
Flujo Libre de Efectivo *	7,078	10,284	6,784	8,399	12,078	14,201	13,533	11,410	13,188	12,466
Margen EBITDA	68.8%	74.3%	67.6%	72.6%	71.4%	72.1%	72.7%	69.5%	69.5%	69.5%
DSCR (FUNO) <sup>3</sup>	2.4	2.2	2.2	2.4	2.6	2.4	2.4	2.0	2.1	2.2
Propiedades de Inversión	167,243	187,031	152,350	172,739	188,300	201,750	202,295	188,300	198,177	202,295
Distribuciones Totales de CBF <sup>1</sup>	4,784	5,049	5,904	6,371	5,049	0	0	5,049	0	0
Distribuciones Obligatorias por CBF <sup>4</sup>	4,945	0	392	3,777	0	0	0	0	0	0
(Cifras 12m)										
Deuda Total	62,521	63,523	54,333	64,807	81,415	94,842	94,666	72,447	81,614	80,778
Deuda Neta	54,838	60,143	46,037	57,296	78,224	92,485	93,737	71,477	74,798	71,427
Años de Pago (DN / EBITDA)	6.2	5.7	6.3	6.0	8.0	7.8	7.0	6.3	5.7	5.7
Años de Pago (DN / FLE)	4.7	5.8	6.8	6.8	6.5	6.5	6.9	6.3	5.7	5.7
DSCR **	1.1x	2.0x	1.6x	0.6x	2.8x	2.8x	1.0x	2.2x	2.5x	0.9x
DSCR con caja inicial	1.2x	3.0x	1.8x	1.0x	4.6x	3.4x	1.2x	4.4x	2.7x	1.4x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 3T17.

\*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Capex de Mantenimiento (Depreciación) + Diferencia en Cambios + Distribuciones Obligatorias por CBFs.

\*\* Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal).

\*\*\*Cifras en millones de pesos mexicanos.

1. No incluye gastos no recurrentes por P\$160.0m en 2014. 2. No incluye el plan de compensación y gastos no recurrentes por P\$160.0m en 2014. 3. DSCR (FUNO) = EBITDA Ajustado / (Intereses + Amortizaciones Programadas). 4. Son las distribuciones obligatorias que debe realizar FUNO para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAs. 5. No se incluyen los costos de la transacción dentro de la deuda total.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Capacidad de generación de FLE, presentando un FLE al 3T17 de P\$10,284m (vs. P\$7,078m al 3T16).** Esto nos habla de la capacidad de generación de FLE de FUNO. El cálculo de FLE considera solamente el pago de distribuciones obligatorio, el cual se calcula en función del resultado fiscal neto que bajo un escenario de estrés es -40.6% menor que en el escenario base. Con base en lo anterior, se calcula un DSCR al 3T17 de 2.2x (vs. 2.4x al 3T16).
- **Capacidad de refinanciamiento y obtención de recursos por parte del Fideicomiso.** Lo anterior se refleja en el establecimiento de un Programa de Emisor Frecuente de capital y deuda por P\$55,000m, mismo que le permitirá tener un mejor manejo de las necesidades de financiamiento de FUNO.
- **Sano perfil de vencimientos de contratos de arrendamiento, donde 69.2% de los contratos vencen en un plazo mayor a 3 años.** El Fideicomiso presenta una tasa de renovación de 90.5% al 3T17.
- **Sana diversificación de los ingresos por tipo de activo.** Al cierre del 3T17, el sector comercial representa 49.3% de los ingresos por renta, seguido del sector industrial con el 26.7% (vs. 26.9% al 3T16) y oficinas con 24.0% (vs. 23.0% al 3T16).
- **Sólido margen EBITDA al 3T17, cerrando en 74.3% al 3T17 (vs. 68.8% al 3T16).** Esto se debe al incremento en los ingresos por la adquisición y el desarrollo de varias propiedades. Lo anterior disminuyó la proporción de las distribuciones pagadas al 3T17 con relación a la generación de ingreso neto operativo (NOI) observando un margen NOI de 80.4% al 3T17 (vs. 80.6% al 3T16), impactando de manera directa en la generación de FLE.
- **Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo.** El gobierno corporativo de FUNO cuenta con una experiencia acumulada superior a los 100 años en la administración y operación de inmuebles, siendo respaldado por un Comité Técnico con más de 450 años, reflejo de un sano factor de ocupación de 93.6% al 3T17 (vs. 94.7% al 3T16).
- **Incremento en ingresos por arrendamiento.** Lo anterior se debe a que el Fideicomiso ha percibido un incremento en arrendamientos por tipo de cambio al ser el 27.6% del total de ingresos por arrendamiento en dólares americanos y el 72.4% restante en pesos mexicanos.



Credit  
Rating  
Agency

## FUNO 17-2

Certificados Bursátiles  
Fibra Uno

La calificación asignada para FUNO 17-2 se basa en que la deuda total correspondiente a FUNO 17 y FUNO 17-2 será utilizada en su totalidad para refinanciar pasivos existentes, con lo que no se aumentaría el nivel de deuda total. Adicionalmente, gracias al refinanciamiento de pasivos, se espera que el servicio de deuda de los siguientes años sea bajo, mejorando en el futuro los niveles de DSCR de Fibra Uno.

Al 3T17, FUNO está desarrollando 7 propiedades alcanzando un total de 500 propiedades y con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 7,734,584m<sup>2</sup> (vs. 7,320,742m<sup>2</sup> al 3T16), representando un crecimiento de 5.7%, en términos de SBA. Los proyectos que representaron mayor SBA al 3T17 fueron el inmueble de usos mixtos Midtown Jalisco con 105,000 m<sup>2</sup>, el proyecto de oficinas La Viga con 102,000m<sup>2</sup> y el proyecto de Retail Apolo con 95,967m<sup>2</sup>. HR Ratings considera que, si el ritmo de crecimiento se vuelve a acelerar, el Fideicomiso pudiera adquirir unidades bajo condiciones menos favorables, por ende, impactando el desempeño del Fideicomiso.

Debido en parte a las diversas adquisiciones que el Fideicomiso realizó, los ingresos totales presentaron un crecimiento de 10.3%, alcanzando niveles de P\$10,717m al 3T17 (vs. P\$9,721m al 3T16). El principal ingreso proviene por arrendamiento en donde se observó un monto de P\$9,601m (vs. P\$8,761m al 3T16). Es importante señalar que FUNO mantiene una sana diversificación de sus ingresos por tipo de propiedad, siendo el sector comercial el más relevante representando 49.3% de los ingresos por rentas de los UDM al 3T17 (vs. 50.0% al 3T16), seguido del industrial con el 26.7% (vs. 26.9% al 3T16) y las oficinas con el 24.0% (vs. 23.0% al 3T16). La participación de las oficinas dentro de los ingresos se incrementó, dado que gran parte de las recientes adquisiciones correspondieron a inmuebles de dicho sector.

Asimismo, el crecimiento en ingresos se apoya en el incremento del tipo de cambio, el cual impactó en los arrendamientos realizados en dólares. Al 3T17, el 27.6% del total de los ingresos por arrendamiento se compone de dólares americanos, mientras que el 72.4% está en pesos mexicanos. Adicionalmente, se observó una sana tasa de ocupación del sector comercial cerrando en 93.8% al 3T17 (vs. 93.8% al 3T16), debido a la mejora en la ocupación de diferentes propiedades comerciales, como es el caso de los centros comerciales que conforman el portafolio Oregon, Kansas, Espacio Aguascalientes, entre otros. Por su parte, el factor de ocupación de oficinas y del sector industrial cerró al 3T17 en niveles de 87.8% y 94.9% al 3T17 (vs. 90.6% y 96.3% al 3T16) lo que se traduce en un sano factor ocupación para el Fideicomiso.

Con respecto a la generación de ingreso neto operativo (NOI) y EBITDA<sup>2</sup> en los UDM se incrementaron 6.1% y 11.0% respectivamente, presentando niveles de P\$11,469m y P\$10,747m al 3T17 (vs. P\$10,343m y P\$9,679m al 3T16); esto se debe principalmente al crecimiento observado en los ingresos. Derivado de lo anterior, se observó un margen NOI y margen EBITDA de 80.4% y 74.3% al 3T17 (vs. 80.6% y 68.8% al 3T16). La disminución y presiones en los niveles de margen NOI se explican por una mayor proporción de los gastos administrativos en relación con los ingresos, debido a la incorporación de las nuevas propiedades. Al comparar dichos niveles con los esperados en las proyecciones realizadas en noviembre de 2016, se aprecia una mayor generación de EBITDA debido a que los ingresos fueron superiores por la adquisición de propiedades, así como por su maduración.

La generación de FLE presentó un incremento de 29.9% alcanzando niveles por P\$10,284m al 3T17 (vs. P\$7,078m al 3T16). Es importante mencionar que el cálculo del FLE incorpora las distribuciones obligatorias que el Fideicomiso debe pagar a sus tenedores, siendo el 95.0% de su resultado fiscal neto (RFN) según lo exige la ley que regula a las FIBRAS en México. Sin embargo, desde su colocación, el Fideicomiso ha pagado a sus tenedores distribuciones mayores a las obligadas y de manera trimestral. Al 3T17, las distribuciones de FUNO ascienden a P\$5,049m al 3T17 (vs. P\$4,784m al 3T16), representando un incremento de 5.5%.

En términos de la deuda total, al 3T17 se observó un leve incremento alcanzando un monto de P\$62,761m (vs. P\$62,521m al 3T16). Este incremento se debe a la disposición de una línea de crédito adicional con Santander, además de la depreciación en el tipo de cambio, impactando la deuda en dólares. Sin embargo, los años de pago de deuda neta a FLE y EBITDA fueron inferiores debido a la mayor generación de EBITDA y FLE que la estimada. Asimismo, con base en los niveles de deuda neta, FLE y EBITDA de los UDM, los años de pago de deuda neta a FLE y EBITDA cerraron por debajo del año anterior, presentando niveles de 5.8 años y 5.7 años al 3T17 (vs. 4.6 años y 6.2 años al 3T16).

<sup>2</sup> El cálculo de EBITDA incluye el plan de compensación.





**Credit  
Rating  
Agency**

## **FUNO 17-2**

**Certificados Bursátiles**  
**Fibra Uno**

Por su parte, se debe mencionar que 96.6% de la deuda total al 3T17 es de largo plazo (vs. 99.0% al 3T16), mientras que solamente el 3.4% es de corto plazo (vs. 1.0% al 3T16). Lo anterior muestra la sana estructura de la deuda, misma situación que se habrá de mejorar vía la colocación de las emisiones FUNO 17 y FUNO 17-2 durante el 4T17. Dicha estructura permitió mantener la cobertura del servicio de la deuda (DSCR por sus siglas en inglés) presentando niveles de 2.2x al 3T17 (vs. 2.4x al 3T16) y un DSCR con caja inicial de 2.6x al 3T17. Lo anterior representa la solvencia financiera de FUNO para liquidar sus obligaciones de deuda. Finalmente, en las proyecciones de HR Ratings para el periodo 2017–2025, se estima una mejora en niveles de FLE, así como mejores resultados operativos por mayores ingresos y un control de gastos e intereses. A continuación, se presenta un comparativo de las proyecciones realizadas al 26 de noviembre del 2016 en comparación con las cifras observadas al 3T17:

Tabla 1. Comparativo Proyecciones vs. Observado (m)	3T17 UDM		
	Observado	Base	Estres
Ingresos Netos	14,249	13,147	12,521
Ingresos por Rentas	12,754	11,852	11,287
EBITDA*	10,747	9,279	8,377
Flujo Libre de Efectivo	10,384	11,058	11,878
Margen EBITDA	74.3%	70.6%	68.9%
Margen EBITDA sobre rentas 12m	84.3%	78.3%	74.2%
Deuda Total	62,781	72,758	87,553
Deuda Neta	59,380	71,971	86,704
Años de Pago de la Deuda (DN / EBITDA 12m)	5.5	7.8	8.0
Años de Pago de la Deuda (DN / FLE 12m)	5.7	6.5	5.7
DSCR	2.2	2.0	1.8
Loan to Value (LTV)	31.2%	37.5%	37.6%

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa. Proyecciones realizadas al 4T16.

\* EBITDA = Ventas Netas - Gastos Generales.

Como podemos observar, se presentó un incremento de 8.4% en los ingresos para alcanzar niveles de P\$14,249m (vs. P\$13,147m en el escenario base) debido al buen comportamiento de los portafolios adquiridos; del mismo modo, se observa un incremento en ingresos por rentas de 7.6% para alcanzar niveles de P\$11,852m (vs. P\$12,754m en el escenario base). Debido a este incremento en ingresos, así como a eficiencias operativas alcanzadas durante los UDM, se produjo una generación de EBITDA de P\$10,747m (vs. P\$9,279m en el escenario base), lo que significa un incremento de 15.8%. Este incremento en EBITDA se tradujo en un mayor margen EBITDA, que presenta niveles de 74.3% (vs. 68.8% en el escenario base). Hay que comentar que, a pesar de las mejoras operativas, se obtuvieron presiones en el capital de trabajo, por lo que se produjo una menor generación de FLE para cerrar en P\$10,364m (vs. P\$11,058m en el escenario base), un -6.3% por debajo de lo esperado. Relacionado con los niveles de endeudamiento, debido a una menor erogación de CAPEX, se presentan niveles de deuda neta por debajo de lo esperado -13.7% para alcanzar niveles de P\$62,781m (vs. P\$72,758m en el escenario base), y deuda neta de P\$59,380m (vs. P\$71,971m en el escenario base). Producto de esto, los años de pago de la deuda neta a EBITDA y FLE, alcanzaron niveles de 5.5 años y 5.7 años (vs. 7.8 años y 6.5 años en el escenario base), respectivamente; y niveles de DSCR estables en 2.2x (vs. 2.0x proyectados).

Es importante mencionar que HR Ratings se encuentra en proceso de revisión anual de la calificación, por lo que próximamente se estarán publicando las nuevas proyecciones para los siguientes años con los ajustes correspondientes en consecuencia de la tendencia observada en resultados, el avance de los proyectos en desarrollo y el nuevo perfil de vencimientos de la deuda.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".




**Credit  
Rating  
Agency**

**FUNO 17-2**  
**Certificados Bursátiles**  
**Fibra Uno**

---

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

---

Jose Luis Cano  
Director de Deuda Corporativa / ABS  
HR Ratings

**Anexos – Escenario Base**

Nota: estas proyecciones corresponden a la última acción de calificación el 25 de noviembre de 2016, habiendo sido actualizados los anexos al 3T17.

FIDRA UNO (Base): Balance en Pesos Nominados (millones)															
	2014*	2015*	2016*	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	144,143	171,301	192,827	201,847	213,888	212,854	212,208	212,278	212,781	212,347	212,334	212,458	194,834	200,894	211,7
Activo Circulante	24,047	13,718	11,873	8,340	5,841	3,368	3,003	3,164	3,710	3,287	3,420	3,810	11,738	7,888	11,738
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	501	5,996	5,554	3,190	2,357	928	641	712	1,179	650	701	784	5,155	3,380	5,155
Inversiones Temporales	19,528	2,301	1,956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,520	0	2,520
Rentas por Cobrar	764	798	1,510	1,287	1,500	1,635	1,702	1,756	1,817	1,874	1,940	2,022	1,108	2,032	1,108
Impuestos por Recuperar	3,083	4,182	2,142	1,298	575	171	0	0	0	0	0	0	2,387	1,584	2,387
Anticipos Mito, Renovación y Pagos Anticipados	172	400	511	585	609	833	859	886	714	743	773	804	167	692	167
Activos no Circulantes	120,096	157,583	180,954	193,507	208,047	209,486	209,204	209,120	209,061	209,061	208,914	208,648	173,096	193,006	173,096
Activos para la Adquisición de Propiedades de Inversión	1,121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversión	113,801	152,350	172,739	188,300	201,750	202,295	202,295	202,295	202,295	202,295	202,295	202,295	187,243	187,031	187,031
Plataformas Tecnológicas	2,789	2,122	1,821	1,851	1,700	1,873	1,591	1,513	1,439	1,368	1,301	1,237	1,971	1,759	1,971
Otros Activos	2,854	3,114	5,894	5,437	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	3,888	4,235	3,888
Inversión en Asociadas <sup>1</sup>	2,854	3,114	5,179	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	3,088	4,235	3,088
Anticipos para la adquisición de propiedades	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0	300
Instrumentos financieros derivados	0	0	515	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451	0	451
<b>PASIVOS TOTALES</b>	28,087	57,943	89,384	85,507	88,840	88,332	88,549	88,549	88,549	88,549	88,549	88,549	87,125	87,279	87,279
Pasivo Circulante	4,306	12,789	4,126	3,139	19,481	3,892	2,822	2,810	2,744	2,744	2,744	2,744	2,744	2,744	2,744
Pasivo con Costo	1,792	10,124	634	219	7,952	1,360	137	137	5,264	31,222	28,310	0	0	0	0
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	104	93	150	156	163	169	176	183	191	198	200	143	204	143
Otros sin Costo	2,513	2,541	3,398	2,770	2,373	2,370	2,316	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	3,508	5,059	3,508
Acreedores por Adquisición de Inmuebles	2,458	2,441	3,232	2,895	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	3,358	4,888	3,358
Rentas Cobradas por Anticipo de CP	57	100	165	75	75	73	18	0	0	0	0	0	151	172	151
Pasivos no Circulantes	34,783	45,154	85,258	82,368	69,359	84,440	85,727	85,738	85,805	85,859	85,859	85,859	84,381	84,535	84,535
Pasivo con Costo	34,129	44,209	84,173	81,190	68,890	83,306	85,171	85,138	85,198	85,258	85,318	85,378	84,000	84,154	84,154
Otros Pasivos No Circulantes	654	944	1,085	1,172	1,169	1,134	1,156	1,197	1,241	1,285	1,330	1,381	1,107	1,145	1,107
Depósitos en Garantía	475	702	825	870	948	988	1,026	1,068	1,111	1,156	1,203	1,252	793	949	793
Inversiones Permanentes	0	0	126	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129
Rentas Cobradas por Anticipo de LP	159	262	125	167	92	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	108,078	113,358	122,843	116,441	118,328	114,322	113,288	112,334	112,180	112,629	113,838	116,338	117,888	120,962	120,962
Minoritario	0	0	1,838	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	1,838	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Mayoritario</b>	108,078	113,358	120,888	115,733	117,620	113,614	112,580	111,626	111,472	112,921	113,130	115,630	117,180	119,254	119,254
Aportaciones de los Fideicomitantes	93,500	97,743	95,384	98,743	99,240	99,738	100,235	100,732	101,230	101,727	102,224	102,722	98,042	95,524	95,524
Utilidades Acumuladas	5,884	9,881	13,028	11,200	8,785	8,291	4,013	2,145	702	40	1	399	12,374	21,968	12,374
Utilidad del Ejercicio	5,711	5,734	12,394	5,787	8,818	7,588	8,305	8,751	9,544	10,167	10,708	11,500	6,436	10,806	6,436
<b>Deuda Total</b>	38,821	44,585	66,541	69,066	70,512	74,010	75,261	75,949	76,601	76,320	76,511	76,720	76,941	77,025	77,025
<b>Deuda Neta</b>	18,891	46,827	64,298	66,924	68,684	72,727	74,687	75,444	76,196	75,815	76,006	76,215	76,424	76,508	76,508
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	26.9%	26.3%	34.5%	34.2%	32.8%	34.8%	35.4%	35.8%	35.9%	35.9%	35.9%	35.9%	39.6%	38.4%	36.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y ciertos estados financieros por Deloitte

\* Información declarada en forma FID

\*\* Proyecciones a partir del 3T17

1. Se refiere a la participación que tiene FUNO sobre la Terra Maya (51.9%) y Terra Dama (58.9%)

**FIBRA UNO (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)**

	2014*	2015*	2016*	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2016	2017
Ventas Netas	7,822	10,728	13,253	13,654	16,488	18,528	19,381	20,060	20,729	21,483	22,183	22,871	9,721	10,717
Ingresos por rentas	7,114	9,723	11,914	12,311	14,847	16,718	17,499	18,095	18,711	19,306	19,999	20,740	8,761	9,601
Ingresos por mantenimiento	708	1,002	1,338	1,268	1,536	1,734	1,817	1,880	1,943	2,012	2,079	2,158	950	1,110
Gastos de Generales	2,783	3,478	3,829	3,908	4,589	5,058	5,284	5,458	5,641	5,828	6,020	6,214	2,879	3,008
Gastos de Operación	1,772	2,274	2,781	2,682	3,231	3,625	3,793	3,925	4,059	4,203	4,343	4,504	2,043	2,214
Gastos de administración <sup>1</sup>	1,021	1,201	849	1,224	1,358	1,433	1,491	1,530	1,582	1,625	1,677	1,710	835	865
UOPADA (EBITDA)	8,829	7,250	9,423	9,748	11,870	13,470	14,197	14,598	15,088	15,628	16,133	16,757	8,842	7,808
Depreciación y Amortización <sup>2</sup>	0	0	0	195	195	195	195	195	195	195	195	195	0	0
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	8,829	7,250	9,423	9,553	11,675	13,275	13,912	14,403	14,893	15,433	15,938	16,562	8,842	7,808
Otros ingresos generales y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida Causado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	8,829	7,250	9,423	9,553	11,675	13,275	13,912	14,403	14,893	15,433	15,938	16,562	8,842	7,808
Ingresos por Intereses	430	412	264	85	38	35	26	18	21	53	21	27	187	375
Ingresos Pagados	2,019	2,082	3,827	3,724	4,973	5,581	5,588	5,068	5,400	5,380	5,340	5,401	2,744	3,582
Otros Gastos Financieros	167	82	180	137	138	138	138	138	138	138	138	138	87	105
Ingreso Financiero Neto	(1,755)	(2,351)	(3,743)	(3,772)	(5,072)	(5,684)	(5,701)	(5,182)	(5,117)	(4,462)	(5,466)	(5,133)	(2,613)	(3,313)
Resultado Cambiario	(2,272)	(3,878)	(4,753)	7	15	(3)	94	138	168	200	234	400	(3,814)	2,703
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	4,060	4,714	11,205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,281	3,427
Resultado Integral de Financiamiento	883	(1,515)	2,770	(3,744)	(5,057)	(5,687)	(5,607)	(5,840)	(5,349)	(5,243)	(5,232)	(5,563)	(497)	3,818
Utilidad antes de impuestos	8,711	6,734	12,284	8,787	6,818	7,588	8,265	8,781	9,544	10,187	10,706	11,809	8,498	10,828
Utilidad Neta Consolidada	8,711	6,734	12,284	8,787	6,818	7,588	8,265	8,781	9,544	10,187	10,706	11,809	8,498	10,828
Cambio en Ventas (12m)	560.8%	37.1%	23.8%	6.5%	20.5%	12.0%	4.7%	3.4%	3.4%	3.5%	3.3%	3.7%	32.0%	11.0%
Margen EBITDA 12m	64.3%	67.8%	72.5%	71.4%	72.1%	72.7%	72.8%	72.8%	72.8%	72.8%	72.8%	72.9%	68.8%	74.3%
Margen EBITDA sobre Renta 12m	70.7%	74.8%	80.8%	79.2%	79.9%	80.6%	80.6%	80.6%	80.6%	80.7%	80.7%	80.8%	78.1%	81.3%
NOI 12m	8,245	8,840	10,307	10,971	13,228	14,803	15,588	16,125	16,570	17,250	17,810	18,487	10,343	10,971
Margen NOI 12m	79.8%	80.6%	77.8%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.6%	77.0%
Margen NOI Ajustado 12m <sup>4</sup>	81.9%	82.1%	79.0%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.6%	77.0%
Tasa Pasivo	5.8%	5.8%	6.4%	5.3%	5.8%	5.9%	5.9%	5.9%	5.6%	5.6%	5.6%	5.7%	6.4%	5.3%
Tasa Activo	2.8%	2.8%	2.8%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.4%	2.7%	2.7%	2.7%	2.9%	2.8%	3.5%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	4.8%	6.0%	8.7%	7.5%	8.3%	9.1%	9.8%	10.1%	10.1%	10.0%	4.7%	4.9%	4.9%	5.3%
Cobertura de Obligaciones Totales	0.4	0.7	0.5	0.8	0.9	0.8	0.8	0.9	1.0	1.0	1.4	1.0	0.5	0.8
DSCR (FUNO)	2.5	2.2	2.4	2.6	2.4	2.5	2.6	2.8	3.0	3.0	3.1	3.2	2.4	2.8
Cobertura de Intereses	4.0	2.5	4.9	1.8	1.3	1.4	1.5	1.6	1.6	1.9	2.0	2.2	3.2	4.7
NOI / Intereses Pagados	3.1	3.2	2.7	2.9	2.7	2.7	2.8	2.8	3.1	3.2	3.3	3.4	3.8	3.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cuentas anuales declaradas por Deloitte

\* Información Declarada en formato IFIC

\*\* Proyecciones a partir del 2017

1 Se considera el pago a ejecutores dentro de los gastos de administración para el cálculo de EBITDA

2 Se refiere a la amortización de la plataforma tecnológica

3 Se considera el pago a ejecutores y gastos no recurrentes por P\$100 mil en 2014

4 Se consideran gastos no recurrentes por P\$100 mil en 2014

NOI Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Costos de Mantenimiento + Seguros + Provisión)

EBITDA = NOI - Gastos de Administración (Fibra Uno Administración + Junta Administración - Demos ejecutivos)

Cobertura de Obligaciones Totales = EBITDA / (Intereses + Amortizaciones Programadas + Distribuciones a Fideicomitantes)

Cobertura de Intereses = Utilidad Neta Consolidada / Gastos de Intereses

Detalle del Pago de Distribuciones a los Fideicomitantes	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2016	2017
Utilidad Neta Consolidada	10,363	3,307	8,194	6,448	6,369	7,877	8,291	8,771	9,648	10,138	10,594	11,132	8,193
- Deducciones Contables en Fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado Cambiario	408	8,214	1,293	29	29	35	(54)	(80)	(129)	(189)	(190)	(182)	(4,100)
- Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	1,386	6,832	6,967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,808
- Depreciación	1,130	4,716	1,662	8,888	8,662	7,852	7,888	7,889	7,889	7,889	7,889	7,889	8,128
Resultado Fiscal Neto (RFN) 12m	(1,142)	813	3,918	(27)	(274)	428	1,152	1,561	2,328	2,898	3,323	3,883	5,305
Pago de Distribuciones del Párrafo (RFN * 95%)	-	392	3,717	-	-	436	1,095	1,483	2,212	2,748	3,157	3,689	5,039

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cuentas anuales declaradas por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un bono de deuda

**FIBRA UNO (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)**

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*	2027*
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>														
Utilidad o Pérdida neta e antes de impuestos	8,711	8,734	12,294	8,787	8,819	7,888	8,386	8,781	9,844	10,187	10,798	11,809	12,820	13,831
Pérdida (Ganancia) no realizable en mercados extranjeros	(941)	3,081	4,180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(7,060)	(4,714)	(11,250)	(7)	(15)	3	(94)	(154)	(169)	(200)	(234)	(400)	(5,031)	(3,427)
Actualización del Valor de la UDI	530	588	170	159	107	174	180	187	194	201	208	215	229	116
Partidas sin impacto en el Efectivo	(8,070)	(1,045)	(4,907)	182	182	177	87	48	28	1	(24)	(84)	(2,800)	(5,218)
Depreciación y Amortización por Planos de Tecnología	195	625	529	85	81	86	62	76	74	71	67	64	340	252
Intereses a Favor	(430)	(412)	(264)	(53)	(139)	(32)	(25)	(18)	(21)	(55)	(25)	(37)	(187)	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(234)	211	66	7	82	81	88	80	83	16	48	37	173	383
Intereses Derivados	2,019	2,882	3,827	3,724	4,973	5,581	5,580	5,066	5,400	5,300	5,349	5,401	2,744	3,549
Otras Partidas de Financiamiento	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	2,819	2,882	3,872	3,724	4,973	5,581	5,589	5,688	5,400	5,320	5,349	5,401	2,743	3,548
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	2,425	7,882	9,425	8,971	11,794	12,387	14,637	14,638	16,824	16,844	16,876	16,783	7,361	8,267
Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar	(31)	(36)	(270)	(203)	(213)	(134)	(67)	(54)	(61)	(57)	(72)	(76)	(315)	(191)
Deer. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	825	(1,314)	1,534	1,001	819	379	145	(27)	(20)	(29)	(30)	(31)	1,083	308
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(3,365)	1,016	1,495	(3)	3	(31)	(79)	30	51	55	55	57	1,148	(219)
Capital de Emisión	(2,774)	(385)	2,781	789	609	213	82	(81)	(38)	(33)	(48)	(59)	2,816	(727)
Flujos Generados e Utilizados en la Operación	(2,774)	(385)	2,781	789	609	213	82	(81)	(38)	(33)	(48)	(59)	2,816	(727)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	(349)	7,176	12,178	10,469	12,403	12,811	14,089	14,477	14,968	15,831	16,827	16,863	9,267	7,276
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>														
Inversiones en Desarrollo de Proyectos	(5,923)	(8,127)	(5,810)	(427)	(5,956)	(407)	0	0	0	0	0	0	(4,370)	(9,730)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(2,641)	(17,105)	(2,529)	(20,563)	(7,494)	(439)	0	0	0	0	0	0	(2,529)	0
Inversiones Temporales	(10,804)	17,228	344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(708)	3,800
Intereses Cobrados	430	412	172	38	39	35	26	16	21	55	21	27	133	320
Inversión en Derechos Fiduciarios	(723)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(366)	0
Otros Activos	0	(130)	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(7,744)	(7,720)	(7,304)	(20,949)	(13,411)	(511)	26	18	21	88	21	27	(2,772)	(1,172)
Efectivo Exced. (Falt.) para aplicar en Activ. de Financ.	(7,718)	(854)	4,272	(10,500)	(11,008)	(12,109)	14,118	14,658	15,086	15,854	16,848	16,886	9,266	6,223
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>														
Financiamientos Bancarios	15,958	2,000	17,467	18,400	13,500	300	1,200	400	0	900	29,500	11,100	10,847	0
Financiamientos Bursátiles	0	14,921	0	0	0	7,500	0	0	0	2,600	0	7,500	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(15,300)	(2,613)	(13,402)	(629)	(7,187)	(7,952)	(1,360)	(137)	(137)	(2,143)	(18,400)	(13,316)	(12,435)	(375)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otros pagos	(1,991)	(2,350)	(3,701)	(3,724)	(4,973)	(5,581)	(5,589)	(5,688)	(5,400)	(5,320)	(5,349)	(5,401)	(2,864)	(3,723)
Financiamiento "Alínea"	(1,343)	11,882	487	14,847	8,399	(8,733)	(8,843)	(8,405)	(8,837)	(7,148)	(7,072)	(7,817)	1,548	(4,888)
Aportaciones de los Fiduciarios	32,482	0	1,100	502	497	497	497	497	497	497	497	497	0	0
Acrescitos por adquisición de Inmuebles	0	0	(5,301)	(298)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a los Fiduciarios	(4,283)	(5,904)	(8,371)	(7,323)	(8,728)	(9,092)	(9,656)	(10,372)	(10,195)	(10,208)	(10,200)	(10,308)	(4,784)	(5,049)
Financiamiento "Préstamo"	28,199	(5,904)	(8,371)	(7,323)	(8,728)	(9,092)	(9,656)	(10,372)	(10,195)	(10,208)	(10,200)	(10,308)	(4,784)	(5,049)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	20,848	6,849	(4,814)	8,428	180	(14,327)	(18,817)	(18,880)	(18,238)	(18,882)	(18,732)	(17,428)	(3,438)	(8,292)
Incr. (Decr.) Neto de Efectivo y Equiv.	(844)	8,486	(443)	(3,873)	(977)	(11,777)	(18,077)	(18,685)	(18,229)	(18,237)	(18,732)	(17,428)	(3,438)	(8,292)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	(343)	(6)	(202)	515	655	660	736	783	830	1	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,364	500	5,995	7,407	3,190	2,357	820	641	712	1,179	650	701	5,995	5,564
Efectivo y equiv. al final del Periodo	800	6,886	6,852	3,188	2,387	928	841	712	1,179	660	791	784	6,188	3,388
<b>Cifras UEM</b>														
Costo de Mantenimiento	(195)	(827)	(309)	20	(350)	(561)	(375)	76	74	71	67	64	(580)	(249)
Flujo Libre de Efectivo	4,781	6,784	8,399	12,678	14,381	13,833	16,784	14,841	14,863	14,181	14,869	12,888	11,889	10,892
Amortización de Deuda	10,320	2,813	13,403	629	219	7,952	1,360	137	137	2,143	31,222	20,810	12,964	(1,543)
Rendimientos automáticos	(9,789)	(973)	(1,780)	5	8	0	0	0	0	0	0	0	(2,750)	(713)
Amortización de Deuda Final	7,032	1,762	10,124	629	219	7,952	1,360	137	137	2,143	31,222	20,810	12,964	(1,543)
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	1,991	2,350	3,701	3,724	4,973	5,581	5,589	5,688	5,379	5,320	5,349	5,401	2,864	(3,723)
Beneficio de la Deuda	8,823	4,148	13,828	4,284	8,162	13,498	8,823	7,787	8,818	10,638	36,881	32,991	10,433	8,236
DBCR	8.8	1.8	8.8	2.8	2.8	1.8	2.1	2.8	2.8	1.3	6.6	6.4	1.1	2.8
Caja Inicial Disponible	1,364	500	5,995	7,407	3,190	2,357	820	641	712	1,179	650	701	5,995	5,564
DBCR por Caja Inicial	0.7	1.8	1.8	4.8	3.8	1.3	2.3	2.8	2.7	1.4	8.4	8.4	1.3	3.8
Deuda Neta a FLE	3.3	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.4	6.8	6.8	6.7	6.7	7.2	4.7	6.8
Deuda Neta a EBCO	3.2	6.3	6.8	6.8	7.8	7.8	9.7	8.8	8.3	8.1	8.8	8.8	9.2	8.7

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y series anuales dictaminadas por Deloitte

\* Información Dictaminada en términos FTE

\* Proyecciones a partir del 4117

\* Datos por rubro de valores obtenidos por PMT en 1717

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>														
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	(349)	7,176	12,178	10,469	12,403	12,811	14,089	14,477	14,968	15,831	16,827	16,863	9,267	7,276
- Distribuciones Obligatorias por CDFs <sup>1</sup>	0	762	3,777	0	0	0	205	906	1,264	2,476	3,142	5,000	4,945	0
+ Ajustes Especiales al FLE <sup>2</sup>	5,115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	1,008	1,708	(73)	910	970	1,031	1,006	1,164	1,220	0	0
Flujo Libre de Efectivo 12m	4,781	8,784	8,399	12,678	14,281	13,833	16,784	16,841	16,863	16,881	16,869	12,888	7,079	10,384

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y series anuales dictaminadas por Deloitte

<sup>1</sup> Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fiduciarios que FUNO debe realizar por tema de regulación. Esta cifra es inferior a las proyecciones de Fibra Uno

<sup>2</sup> Se refiere a cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se pagaron durante 2014, siendo un movimiento no relevante a la operación del Fiduciario

**Anexos – Escenario de Estrés**

FIBRA UNO (Estrés: Balance en Pesos Nominales (millones))	2014*	2015*	2016*	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	3T16	3T17
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	144,143	171,301	182,827	199,828	214,873	221,202	228,423	237,319	248,343	259,444	269,801	278,877	184,834	200,894
Activo Circulante	24,847	12,718	11,873	4,238	9,828	11,818	18,218	28,183	37,312	41,843	31,887	28,728	11,736	7,889
Electivo y Equivalentes de Electivo	501	5,996	6,554	970	8,818	9,351	10,718	25,803	34,614	38,757	28,772	23,707	5,155	3,390
Inversiones Temporales	19,528	2,301	1,956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,528	0
Rentas por Cobrar	764	798	1,510	1,378	1,598	1,748	1,829	1,909	1,989	2,068	2,147	2,221	1,108	2,032
Impuestos por Recuperar	3,083	4,182	2,142	1,307	509	184	13	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2,387	1,564
Anticipos (renta - Renovación, y Pagos Anticipados)	172	480	511	505	809	633	658	686	714	743	773	804	557	882
Activos no Circulantes	120,696	157,585	180,354	195,590	205,045	209,384	209,204	209,129	209,031	209,841	208,914	208,858	173,198	193,005
Anticipos para la Adquisición de Propiedades de Inversión	1,121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversión	113,831	152,350	172,739	188,300	198,177	202,295	202,295	202,295	202,295	202,295	202,295	202,295	167,243	187,001
Plataformas Tecnológicas	2,289	2,122	1,921	1,851	1,780	1,673	1,591	1,513	1,436	1,368	1,301	1,237	1,971	1,759
Otros Intangibles	2,289	2,122	1,921	1,851	1,780	1,673	1,591	1,513	1,436	1,368	1,301	1,237	1,971	1,759
Otros Activos	2,854	3,114	5,894	5,437	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	5,317	3,888	4,235
Inversión en Asociadas <sup>1</sup>	2,854	3,114	5,178	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	3,099	4,235
Anticipos para la adquisición de propiedades	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0
Instrumentos financieros derivados	0	0	515	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451	0
<b>PASIVOS TOTALES</b>	39,087	87,843	89,284	78,638	88,311	84,444	83,748	84,843	85,348	81,127	82,283	48,182	67,278	69,832
Pasivo Circulante	4,308	12,788	4,128	3,148	18,491	4,183	2,822	2,810	7,744	22,383	24,912	2,604	4,278	7,287
Pasivo con Costo	1,792	10,174	634	228	7,802	1,570	137	137	5,284	19,896	22,410	0	828	2,133
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	104	83	150	158	163	189	176	183	191	198	205	143	204
Otros sin Costo	2,513	2,541	3,398	2,770	2,373	2,370	2,316	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	3,509	5,059
Acreedores por Adquisición de Inmuebles	2,456	2,441	3,232	2,895	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	2,297	3,358	4,888
Rentas Cobradas por Anticipo de CP	57	100	185	75	75	73	18	0	0	0	0	0	151	172
Pasivos no Circulantes	34,783	48,174	86,288	75,490	74,821	80,341	81,124	81,932	77,641	68,743	37,362	48,648	63,000	62,645
Pasivo con Costo	34,129	44,209	84,173	72,219	73,632	79,200	79,968	80,735	76,400	57,458	36,019	44,267	61,893	61,360
Otros Pasivos No Circulantes	654	964	1,086	1,172	1,189	1,134	1,156	1,197	1,241	1,286	1,333	1,381	1,107	1,145
Depósitos en Garantía	475	702	825	876	948	960	1,026	1,088	1,111	1,156	1,203	1,252	793	949
Inversiones Permanentes	0	0	120	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	0
Rentas Cobradas por Anticipo de LP	159	267	135	167	97	18	0	0	0	0	0	0	0	196
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	108,078	113,388	122,843	123,288	128,882	136,766	144,877	162,778	168,978	169,417	178,338	187,478	117,848	128,963
Minoritaria	0	0	1,838	788	788	788	788	788	788	788	788	788	788	2,844
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	1,838	705	705	705	705	705	705	705	705	705	705	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mayoritario	108,078	113,388	120,968	122,481	128,087	136,083	143,873	162,071	168,274	168,713	177,633	186,721	116,881	126,118
Aportaciones de los Fideicomitentes	93,500	97,743	95,384	96,893	99,479	100,046	100,564	101,141	101,688	102,235	102,782	103,329	98,042	96,524
Utilidades Acumuladas	5,884	9,881	13,028	19,268	23,689	29,378	35,820	42,804	49,498	56,241	63,487	69,940	12,374	21,568
Utilidad del Ejercicio	5,711	5,734	12,354	4,422	5,689	6,629	7,559	8,327	9,086	10,237	11,384	13,448	8,438	10,828
<b>Deuda Total</b>	38,821	84,333	84,987	72,447	81,614	80,778	80,168	80,872	81,844	77,383	68,438	44,287	63,821	83,523
Deuda Neta	19,891	48,837	87,394	71,477	74,798	71,437	63,387	64,398	67,568	38,898	29,884	29,884	64,838	87,874
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	26.9%	49.2%	46.5%	36.2%	38.0%	36.5%	34.6%	33.7%	33.1%	30.2%	25.5%	16.2%	34.5%	41.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera reportada de la Empresa y valores anuales dictaminados por Deloitte

\* Información Dictaminada en formato FRT

\*\* Proyecciones a partir del 4T17

1. Se refiere a la participación que tiene FUNO sobre la Tere Mayor (41.8%) y Tere Dora (58.2%).



Credit  
Rating  
Agency

# FUNO 17-2

## Certificados Bursátiles

### Fibra Uno

FIBRA UNO (Estres): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2014*	2015*	2016*	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Ventas Netas	7,822	10,728	13,253	13,184	15,428	17,819	18,719	19,378	20,022	20,715	21,347	22,136	9,780	10,717
Ingresos por rentas	7,114	9,723	11,914	11,859	14,069	16,075	16,892	17,480	18,071	18,696	19,271	19,963	8,701	9,601
Ingresos por mantenimiento	706	1,002	1,339	1,220	1,456	1,667	1,752	1,815	1,870	1,941	2,001	2,070	1,018	1,110
Gastos de Operación	3,793	3,478	3,829	4,810	4,784	5,432	5,844	6,854	6,878	6,170	6,383	6,864	2,879	2,908
Gastos de Operación <sup>1</sup>	1,772	2,274	2,781	2,845	3,148	3,507	3,709	3,894	4,026	4,167	4,299	4,458	2,043	2,214
Gastos de administración <sup>2</sup>	1,021	1,201	849	1,365	1,618	1,845	1,895	1,940	1,953	2,003	2,054	2,098	835	895
UOPADA (EBITDA)	6,029	7,250	9,423	8,148	10,867	12,387	13,066	13,537	14,044	14,846	14,965	15,879	4,842	7,808
Depreciación y Amortización <sup>3</sup>	0	0	0	195	195	195	195	195	195	195	195	195	0	0
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	6,029	7,250	9,423	8,860	10,862	12,193	12,860	13,342	13,849	14,650	14,770	15,684	4,842	7,808
Otros ingresos generales y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PTU Causado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	6,029	7,250	9,423	8,860	10,862	12,193	12,860	13,342	13,849	14,650	14,770	15,684	4,842	7,808
Ingresos por intereses	430	412	204	109	77	144	311	532	771	964	1,004	675	107	325
Intereses Pagados	2,019	2,082	3,627	4,815	5,103	5,661	5,991	5,080	5,717	5,330	4,695	3,211	2,744	3,582
Otros Gastos Financieros	167	82	180	137	136	136	136	136	136	136	136	136	97	105
Ingreso Financiero Neto	(1,755)	(2,351)	(3,743)	(4,842)	(5,164)	(5,655)	(5,817)	(5,292)	(5,083)	(4,495)	(3,830)	(2,671)	(2,817)	(3,357)
Resultado Cambiario	(2,222)	(2,678)	(4,153)	115	191	91	218	277	322	372	424	730	(2,814)	2,703
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	4,060	4,714	11,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,081	3,427
Resultado Integral de Financiamiento	683	(1,515)	3,770	(4,527)	(4,973)	(5,944)	(5,201)	(5,015)	(4,781)	(4,113)	(3,459)	(1,535)	(4,071)	2,816
Resultado antes de operaciones discontinuadas	6,711	6,734	12,394	4,422	6,889	6,829	7,669	8,337	8,068	10,237	11,324	13,448	6,426	10,826
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	6,711	6,734	12,394	4,422	6,889	6,829	7,669	8,337	8,068	10,237	11,324	13,448	6,426	10,826
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación minoritaria en la utilidad	6,711	6,734	12,394	4,422	6,889	6,829	7,669	8,337	8,068	10,237	11,324	13,448	6,426	10,826
Cambio en Ventas (12m)	500.0%	37.1%	23.6%	4.5%	18.7%	14.1%	5.0%	3.5%	3.4%	3.5%	3.1%	3.7%	32.0%	11.0%
Margen EBITDA 12m	84.2%	67.0%	72.8%	69.5%	80.5%	89.5%	89.7%	89.9%	70.1%	70.2%	70.2%	70.4%	68.8%	74.3%
Margen EBITDA sobre Renta 12m	70.7%	74.0%	80.8%	77.1%	77.1%	77.0%	77.3%	77.4%	77.7%	77.8%	77.8%	78.0%	78.1%	81.3%
NOI 12m	6,245	6,846	10,307	10,510	12,475	14,232	14,650	15,477	15,990	16,548	17,049	17,677	10,343	10,510
Margen NOI 12m	79.8%	80.0%	77.8%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	80.0%	73.8%
Margen NOI Ajustado 12m <sup>4</sup>	81.0%	82.1%	79.0%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	80.0%	73.8%
Tasa Pasiva	5.0%	5.0%	6.4%	6.6%	6.6%	6.6%	7.1%	7.2%	7.2%	6.8%	6.8%	6.7%	6.4%	6.6%
Tasa Activa	2.6%	2.6%	2.6%	2.9%	3.3%	3.0%	2.7%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.7%	2.8%	2.9%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	4.0%	6.0%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.8%	1.4%	2.3%	4.7%	4.9%	4.9%	5.3%
Cobertura de Obligaciones Totales	0.4	0.7	0.5	1.7	2.0	0.9	1.8	2.1	1.9	1.1	1.3	1.0	0.5	0.8
DSCR (FUNO)	2.4	2.2	2.8	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.8	3.3	3.0	2.4	2.0
Cobertura de Intereses	4.0	2.5	4.9	1.0	1.2	1.2	1.4	1.5	1.6	2.0	2.5	4.4	3.2	4.7
NOI / Intereses Pagados	3.1	3.2	2.7	2.3	2.4	2.5	3.0	2.7	2.8	3.1	3.6	5.5	3.8	3.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna de la Empresa y curvas anuales dictaminadas por Deloitte

\* Información Dictaminada en formato PFRS

~ Proyecciones a partir del 2017

1 Se considera el tema a especular dentro de los gastos de administración para el cálculo de EBITDA

2 Se refiere a la amortización de la plataforma tecnológica

3 Se considera el tema a especular y gastos no recurrentes por P5100 Dm en 2014

4 No considera gastos no recurrentes por P5100 Dm en 2014

NOI Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Prestar)

EBITDA = NOI - Gastos Administrativos (Para Una Administración + Junta Administrativa + Bases operativas)

Cobertura de Obligaciones Totales = EBITDA / Intereses + Amortizaciones Programadas + Distribuciones a Fideicomitantes

Cobertura de Intereses = Utilidad Neta + Gastos no Recurrentes en Mercado Externo + Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión / Intereses

Elaborado por: HR Ratings	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utilidad Neta Consolidada	19,343	5,347	9,794	3,986	5,377	8,313	7,317	7,386	8,831	8,826	18,363	11,438	6,436	10,826
+ Resultado Cambiario	686	5,314	3,203	10	(19)	88	(29)	48	(106)	(179)	(178)	888	(4,100)	2,703
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inver.	9,398	5,832	6,967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,808	8,128
Depreciación	3,136	4,318	1,462	6,063	6,143	7,921	7,089	7,889	7,889	7,889	7,889	7,889	-	-
Resultado Fiscal Neto (RFN) 12m	(1,749)	475	3,976	(2,176)	(1,363)	(629)	214	324	1,544	2,606	3,308	3,364	(4,673)	1,898
Pago de Distribuciones del Periodo (DPH) (%)	-	392	1,777	-	-	-	205	906	1,544	2,476	3,142	5,008	-	1,943

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna de la Empresa y curvas anuales dictaminadas por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un semestre de retraso

**FIBRA UNO (Estructura): Flujo de Efectivo en Pesos Formales (m. millones)**

	2014*	2015*	2016*	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2016	2017
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>														
Utilidad o Pérdida neta a antes de impuestos	6,711	6,734	12,354	4,422	8,689	8,829	7,869	8,327	9,083	10,237	11,384	13,446	8,438	10,338
Pérdida (Ganancia) no realizada en Moneda Extranjera	(941)	3,051	4,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,732	(2,508)
Ajustes al valor Razorable de Propiedades de Inversión	(4,460)	(4,714)	(11,295)	(115)	(191)	(393)	(216)	(273)	(325)	(172)	(474)	(736)	(5,081)	(3,427)
Actualización del Valor de la UDI	530	588	170	179	188	185	200	211	220	228	237	247	329	110
Pérdidas sin Impacto en el Efectivo	(5,979)	(1,861)	(9,101)	84	(2)	100	(13)	(82)	(102)	(143)	(187)	(489)	(7,008)	(6,219)
Depreciación y Amortización por Plataforma Tecnológica	185	623	329	95	91	80	82	78	74	71	67	64	340	252
Intereses a Favor	(430)	(412)	(264)	(109)	(272)	(144)	(311)	(532)	(775)	(964)	(1,004)	(675)	(1,067)	0
Pérdidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(216)	211	86	(14)	14	(52)	(272)	(464)	(697)	(912)	(854)	(811)	173	288
Intereses Devengados	2,019	2,882	3,827	4,615	5,103	5,691	5,691	5,688	5,717	5,330	4,985	3,211	2,744	3,549
Pérdidas Relat. con Activ. de Financ.	2,818	2,882	3,873	4,618	5,103	5,691	5,691	5,688	5,717	5,330	4,985	3,211	2,744	3,549
Flujo Det. a Result. antes de Impuestos a la UDI	2,428	7,562	9,428	9,687	10,852	12,336	13,007	13,483	14,008	14,811	14,958	16,887	7,281	8,297
Declaramiento (Incremento) en Bienes Por Cobrar	(23)	(35)	(278)	(273)	(729)	(152)	(81)	(80)	(79)	(80)	(82)	(74)	(315)	(191)
Decl. (Inc.) en Otros Cuentas por Cobrar y Otros Activos	625	(1,314)	1,534	991	804	391	145	(10)	(28)	(29)	(30)	(31)	1,083	308
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(3,368)	1,018	1,495	(2)	3	(31)	(20)	30	51	53	55	57	1,148	(342)
Capital de trabajo	(3,774)	(383)	2,781	718	687	208	38	(88)	(84)	(84)	(84)	(84)	2,816	(282)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(2,774)	(383)	2,781	718	687	208	38	(88)	(84)	(84)	(84)	(84)	2,816	(282)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	(248)	7,178	12,178	9,902	11,390	12,644	13,648	13,434	13,947	14,668	14,909	16,806	8,967	7,978
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>														
Inversiones en Desarrollo de Proyectos	(5,923)	(8,122)	(5,879)	(492)	(2,383)	(3,680)	0	0	0	0	0	0	(4,310)	(5,938)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(2,841)	(17,109)	(2,529)	(20,563)	(7,454)	(439)	0	0	0	0	0	0	(2,539)	0
Inversiones Temporales	(18,804)	17,228	344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(228)	3,800
Intereses Cobrados	430	412	172	109	77	144	311	532	771	964	1,004	675	133	320
Inversión en Derechos Fiduciarios	(273)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(308)	0
Otros Activos	0	(159)	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(27,389)	(7,738)	(7,894)	(20,848)	(8,806)	(3,815)	311	832	771	964	1,004	675	(7,272)	(1,752)
Efectivo Esmal (flujos) para aplicar en Activ. de Financ.	(27,118)	(684)	4,372	(13,145)	1,898	9,859	12,367	12,999	14,719	15,668	16,906	18,184	2,884	9,232
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>														
Financiamientos Bancarios	15,958	2,000	17,582	4,700	7,800	7,100	0	0	0	0	0	0	18,847	0
Financiamientos Bursátiles	0	14,821	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(15,120)	(2,412)	(13,400)	(635)	(228)	(228)	(1,570)	(1,371)	(1,437)	(2,143)	(4,700)	(7,416)	(12,426)	(575)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	(7,734)	0	0	0	(3,121)	(5,106)	(7,500)	0	0
Intereses Pagados y otros pagos	(1,991)	(2,358)	(3,701)	(8,615)	(5,103)	(5,691)	(5,691)	(5,688)	(5,717)	(5,330)	(4,985)	(3,211)	(2,864)	(2,773)
Financiamiento "Ajeno"	(1,383)	11,862	487	(141)	2,288	(8,373)	(7,211)	(8,223)	(8,854)	(10,984)	(24,593)	(18,127)	1,348	(4,348)
Aportaciones de los Fideicomitantes	32,482	0	1,100	503	587	587	547	547	547	547	547	547	0	1,000
Acreedores por adquisición de Inmuebles	0	0	0	(530)	(596)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a los Fideicomitantes	(4,263)	(5,904)	(8,371)	0	0	(186)	(775)	(1,132)	(2,345)	(3,011)	(4,905)	(8,784)	(5,042)	(5,042)
Financiamiento "Propio"	28,199	(5,904)	(5,271)	(378)	189	587	381	(278)	(888)	(1,788)	(2,884)	(4,368)	(8,784)	(14,949)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	28,848	8,888	(4,814)	(577)	3,465	(3,316)	(5,900)	(10,080)	(10,225)	(10,957)	(18,785)	(17,428)	(3,438)	(9,791)
Incremento (Dismin.) neta de Efectivo y Equiv.	(844)	8,488	(442)	(11,732)	4,848	2,813	8,467	7,918	7,878	3,848	(11,180)	(5,381)	(841)	(2,174)
Del. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	1,808	1,790	(76)	910	970	1,021	1,000	1,164	1,230	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,364	500	5,995	11,084	970	8,816	9,351	10,718	25,803	34,614	38,757	28,772	5,995	11,084
Efectivo y equiv. al final del Periodo	880	5,988	5,554	978	8,816	9,381	10,718	25,803	34,614	38,757	28,772	28,772	5,164	8,910
<b>Cifras UDI</b>														
Capex de Mantenimiento	(195)	(823)	(129)	(345)	(250)	(361)	(370)	78	74	71	67	64	(309)	(246)
Flujo Libre de Efectivo	4,781	4,784	8,298	11,415	13,188	12,468	13,781	13,898	13,418	13,678	13,823	13,744	7,878	10,888
Amortización de Deuda	15,320	2,813	13,403	635	228	1,902	1,570	137	137	5,284	19,890	14,910	12,964	1,543
Revolución automática	(6,705)	(821)	(3,390)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(5,788)	(813)
Amortización de Deuda Final	7,032	1,792	10,124	635	228	1,902	1,570	137	137	5,284	19,890	22,416	7,209	628
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	1,991	2,358	3,701	4,505	5,020	5,517	5,380	5,154	4,945	4,347	3,892	2,530	3,499	4,610
Servicio de la Deuda	8,023	4,148	12,828	8,160	8,284	13,479	9,840	8,291	8,082	8,910	23,687	24,942	18,797	8,238
DBCR	8.8	1.8	0.8	2.2	2.8	0.9	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	6.7	2.8
Capex Inicial Disponible	1,364	500	5,995	11,084	970	8,816	9,351	10,718	25,803	34,614	38,757	28,772	5,995	11,084
DBCR por Capex Inicial	0.7	1.8	1.9	4.6	8.7	1.4	3.3	8.7	7.7	8.6	8.2	7.8	1.9	4.1
Deuda Neta a FLE	3.3	6.8	8.8	6.3	8.7	8.7	4.8	4.1	3.8	3.8	3.8	3.8	1.8	6.8
Deuda Neta a EBITDA	2.2	6.3	8.0	7.8	8.9	8.8	4.8	4.1	3.4	2.7	2.8	1.3	0.2	6.4

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y estados anuales dictaminados por Deloitte

\* Información Dictaminada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 4T17

† Efectos por revaluación de nuevos activos por PSM2m en 1T17

Flujo Libre de Efectivo	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2016	2017
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	(348)	7,178	12,178	9,902	11,390	12,644	13,648	13,434	13,947	14,668	14,909	16,806	12,823	10,284
- Distribuciones Obligatorias por CDFs <sup>1</sup>	0	362	3,777	0	0	0	205	808	1,564	2,476	3,142	5,000	4,945	0
+ Ajustes Especiales al FLE <sup>2</sup>	5,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	1,000	1,796	(74)	910	970	1,031	1,006	1,164	1,230	0	0
Flujo Libre de Efectivo 12m	4,781	8,240	8,298	11,810	13,188	12,468	13,781	13,898	13,418	13,878	13,823	13,744	7,878	10,284

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y estados anuales dictaminados por Deloitte

1 Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que FUNO debe realizar por tema de regulación. Esta cifra es inferior a las proyecciones de Fibra Uno

2 Se refiere a cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se pagan durante 2014, siendo un movimiento no inherente a la operación del Fideicomiso





**Credit  
Rating  
Agency**

## **FUNO 17-2**

**Certificados Bursátiles**  
**Fibra Uno**

### **Contactos**

Leticia Buenfil  
Analista, HR Ratings  
E-mail: [leticia.buenfil@hrratings.com](mailto:leticia.buenfil@hrratings.com)

Luis Roberto Quintero  
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS  
E-mail: [luis.quintero@hrratings.com](mailto:luis.quintero@hrratings.com)

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia Institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/es/metodologia.aspx](http://www.hrratings.com/es/metodologia.aspx)

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	N/A
Fecha de última acción de calificación	N/A
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T11 - 3T17
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada (Deloitte), salvo 2015
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos corporativos, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de Internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

## Fitch México, S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920  
México T 81 8399 9100

Bldv. Manuel Ávila Camacho No. 88 Piso 10  
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo  
México, D.F. 11950, T 55 5955 1600

23 de noviembre de 2017

Lic. Gerardo Vargas  
F1 Management S.C.  
Administrador del Fideicomiso F/1401  
Antonio Dovali Jaime 70 Torre B Piso 11  
Zedec Santa Fé; México D.F.

Estimado Lic. Vargas,

**Re: Calificación de Fitch para la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 17-2.**

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 17-2, por un monto en conjunto con la primera emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra FUNO 17 (la "Primera Emisión"), de hasta \$10,000,000,000 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,820 días (Mil Ochocientos Veinte días) equivalente a aproximadamente 5 (cinco) años, que será emitida a tasa variable, en moneda nacional, de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (Fibra Uno), a efectuarse al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra FUNO 11 (capital) y de Certificados Bursátiles Fiduciarios (deuda), autorizado mediante oficio número 153/10791/2017, de fecha 2 de octubre de 2017 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por un monto acumulado 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 (UDIS) o Dólares (moneda del curso legal de los Estados Unidos de América) y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización.

La definición de la calificación es la siguiente:

'AAA(mex)': Las calificaciones nacionales 'AAA' indican la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta de Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- 'Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas', publicada en septiembre 14, 2017.
- 'Metodología de Calificaciones en Escala Nacional', publicada en marzo 27, 2017.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas:  
[www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx).

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación

razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo o título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta, en ninguna instancia, en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de esta institución calificadora.

# FitchRatings

La calificación puede ser incrementada, bajada, retirada o colocada en Observación debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre Fitch y cualquier usuario de la calificación.

En esta carta "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V., y cualquier sucesor en interés de dichas entidades.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,  
Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz  
Director Senior



Diana Isabel Cantú González  
Directora Asociada

## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles Fiduciarios FUNO 17-2, cuyos recursos netos serán destinados para sustitución de pasivos, se fundamenta en lo siguiente:

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones de Fibra Uno reflejan la posición de mercado consolidada que posee la compañía como la fibra más grande y líder en México. Además, incorporan el tamaño y diversificación amplia del portafolio en propiedades de uso comercial, industrial y de oficina, valor de franquicia alto, calidad crediticia buena de los inquilinos, niveles altos de ocupación, indicadores crediticios adecuados para el nivel de calificación, flexibilidad financiera sustentada en el acceso amplio a mercados de capital y en la cartera creciente de activos no gravados o dados en garantía. Estas fortalezas se contrarrestan por el apalancamiento actual y proyectado para FUNO y por su estructura administrada de manera interna con asesoría externa.

#### Posición de Mercado Consolidada:

Las calificaciones de Fibra Uno están respaldadas por la posición sólida en el mercado al ser la fibra más grande en México en términos de capitalización de mercado, número de propiedades y área bruta rentable (ABR). Al 30 de septiembre de 2017, representaba alrededor de 40.1% del mercado de fibras en México medido por su capitalización de mercado. A la misma fecha, la compañía cuenta con 500 propiedades estabilizadas que representan aproximadamente 7.74 millones de metros cuadrados de ABR. Aunado a lo anterior, las calificaciones consideran la trayectoria en el sector inmobiliario mexicano de los accionistas fundadores y consejeros (grupo de control), que cuentan con más de 30 años de experiencia en la adquisición, desarrollo, renta y operación de diversos tipos de bienes raíces en México, (incluye industriales, comerciales, de oficinas y proyectos de uso mixto).

#### Diversificación del Modelo de Negocio:

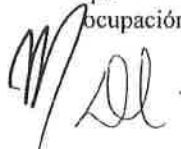
La empresa cuenta con un portafolio diversificado ampliamente en sectores, regiones e inquilinos que resulta en una generación constante de flujo de efectivo. Al 30 de septiembre de 2017, el desglose del ABR total de Fibra Uno es de 38.5% comercial, 50.0% industrial y 11.5% oficinas y está distribuida a lo largo de 30 estados del país y la Ciudad de México. Fitch estima que el ABR de Fibra Uno podría aumentar a alrededor de 9.0 millones de metros cuadrados hacia 2020, a través del desarrollo de propiedades y adquisiciones en el plan de crecimiento actual de la compañía. El desglose de los ingresos fijos anualizados de Fibra Uno sobre una base proforma, estarán divididos por segmentos de la siguiente manera: 57.6% en el comercial, 25.1% en el industrial y 17.3% en el de oficinas.

#### Calidad y Diversificación de Inquilinos Alta:

El portafolio de propiedades iniciales, adquisiciones y desarrollos subsecuentes le han permitido a Fibra Uno consolidar una sólida base de inquilinos en términos de diversificación y calidad; WalMart de México y Centroamérica, S.A.B. de C.V. (que incluye formatos de WalMart, Bodega Aurrerá, Superama, Sams Club, etc.) es el inquilino más importante en términos de renta anualizada, representó aproximadamente 8.4% de los ingresos por rentas y 10.4% del total de ABR. En conjunto, los siguientes nueve inquilinos más importantes representan poco más de 15.2% de los ingresos anuales. Fitch estima que aproximadamente 70% de los ingresos provienen de inquilinos que contribuyen individualmente con menos de 1% de los ingresos anuales. Esta diversificación protege a los flujos de efectivo de debilidades económicas regionales, así como del riesgo crediticio a nivel de inquilino.

#### Ocupación Alta y Rentas con Tarifas Competitivas:

La estrategia de Fibra Uno se enfoca en tener precios de renta por metro cuadrado competitivos para mantener la ocupación y las renovaciones de contrato a lo largo de los ciclos económicos. Esta estrategia le ha permitido contar con tasas de ocupación altas. Fitch estima que la renta mensual por metro cuadrado promedio durante 2018 será: en el segmento comercial MXN226, industrial MXN77 y de MXN248 en el segmento de oficinas. La agencia calcula que la ocupación en dichos segmentos será de aproximadamente 94.0%, 95.2% y 88.8%, respectivamente. La ocupación total del portafolio, incluyendo proyectos en desarrollo, podría estar por encima de 94% para los años



siguientes. La calificación de Fibra Uno también toma en cuenta los vencimientos anuales de los contratos de arrendamiento escalonados, con no más de 15.0% de la ABR con vencimiento en un año en particular.

## **Indicadores Crediticios Estables:**

Fitch estima que, el apalancamiento neto proforma al cierre de 2018 sea de alrededor de 5.5x y este mejorará a alrededor de 5.0x en los próximos tres o cuatro años. El indicador de cobertura de cargos fijos se estima en 2.6x al cierre de 2017, con una tendencia hacia 3.0x en el mismo período de tiempo. La emisión de CBFIs en octubre de 2017 ayudó a fortalecer el balance general de la compañía. Además, las emisiones propuestas de CBF mejorará el perfil de vencimientos de Fibra Uno y fortalecerá su flexibilidad financiera. Fitch estima que la razón de deuda a el valor de activos totales (LTV por sus siglas en inglés) para cierre de año 2017 será de 31.5%, en línea con el objetivo de la administración de mantener el LTV por debajo del 35%. El EBITDA recurrente está sustentado en tasas de ocupación y renovación altas, además se apoya en las condiciones de los contratos de renta que incluyen ajustes por inflación y alineación al tipo de cambio. Aproximadamente 70% de los contratos están denominados en pesos mexicanos y 30% en dólares estadounidenses.

## **Estructura de Deuda sin Garantías Estable:**

Fitch estima que la estructura de deuda de FUNO se mantendrá relativamente estable con la deuda libre de garantías que representará más de 90% de la deuda total. La compañía ha emitido de manera exitosa deuda no garantizada para refinanciar la deuda garantizada asumida de propiedades adquiridas, la cual comprendía la deuda con garantía dentro de su balance. Fitch estima que la fibra pueda recurrir a deuda con garantías para continuar con su crecimiento en el futuro.

## **Asesoría Externa y Estructura Administrativa Interna:**

El equipo directivo de Fibra Uno continúa mejorando la calidad de la cartera a través de la adquisición de activos de calidad alta con una ubicación buena, inquilinos de calidad crediticia sólida y tasas de ocupación altas. Fitch considera el enfoque de la administración en adquirir activos de calidad como un diferenciador clave entre Fibra Uno y otros participantes del mercado, y la experiencia de la alta dirección en el sector inmobiliario en México. Estas fortalezas se compensan, en cierta forma, con su estructura asesorada externamente y un esquema de comisiones diversas cobradas por asesoramiento a la empresa. Algunas de las comisiones son las siguientes: (1) Comisión anual de asesoría de 0.5% del valor neto de los activos y (2) comisión por adquisición de 3% del valor de la propiedad en las adquisiciones de activos de propiedad de partes no relacionadas. La estructura interna bajo la cual operan todas las subsidiarias de FUNO incluye (a) 2% de las rentas mensuales al administrador de arrendamiento y (b) cuota de 1% sobre las rentas mensuales al administrador.

## **Liquidez Amplia**

Fibra Uno tiene liquidez amplia con un nivel de caja de MXN3,338 millones al cierre del tercer trimestre de 2017, además, cuenta con líneas de crédito comprometidas disponibles equivalentes a MXN14.5 mil millones. De manera proforma al cierre de 2017, el indicador de cobertura de activos libres de garantía de la deuda neta no garantizada (calculado con el valor de mercado de las propiedades de inversión), se estima en 3.5x. Fibra Uno incrementó su base de activos no gravados de alrededor de 70% de activos no gravados en su portafolio durante 2015, a alrededor de 90% al 30 de septiembre de 2017, luego de una serie de emisiones de deuda no garantizada en el mercado nacional e internacional.

## **RESUMEN DE DERIVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN**

La calificación 'BBB' en escala internacional de Fibra Uno se compara favorablemente con sus pares inmobiliarios regionales en términos de diversificación de activos con más de 7.74 millones de metros cuadrados de ABR en más de 500 propiedades que incluyen espacios industriales, comerciales y de oficinas ubicados en 30 estados mexicanos y en la Ciudad de México. La diversificación del portafolio por segmentos de FUNO es más robusta que la de Fibra Danhos [AAA(mex) Perspectiva Estable] que cuenta con seis centros comerciales, cuatro desarrollos de oficinas y cuatro proyectos de uso mixto, y presenta mayor concentración geográfica. Fibra Shop [AA(mex) Perspectiva Negativa] cuenta con 17 propiedades enfocadas al segmento comercial. En términos de GLA Fibra Shop actualmente cuenta con 472 mil metros cuadrados comparados y Fibra Danhos con 684 mil. Para Fibra Shop alrededor de 55% de los ingresos proviene de las cinco propiedades principales, mientras que para Fibra Danhos esta proporción es de 60%, reflejando mayor concentración que FUNO. En términos de apalancamiento financiero, se

espera que la deuda neta a EBITDA de Fibra Uno alcance alrededor de 5.0x hacia 2020, similar a Fibra Shop. Por su parte, el indicador de apalancamiento bruto de Fibra Danhos es más fuerte en rangos esperados de 2.0x.

## SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos utilizados dentro del caso base de proyecciones del emisor incluyen:

- SBA con crecimiento anual promedio de 5.2%;
- precio de rentas con crecimientos alineados a la inflación;
- ocupación del portafolio total se fortalece en la medida que se estabilizan nuevas propiedades; Fitch asume una tasa de ocupación de alrededor de 94% a 95%;
- margen EBITDA incrementa conforme se estabilizan propiedades actualmente en desarrollo;
- capex que incorpora los proyectos en desarrollo y plan de adquisiciones en el plan actual de crecimiento;
- dividendos que representan 95% del Flujo Generado por Operaciones (FGO).

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Acciones futuras que podrían influir de manera negativa en la calificación incluyen:

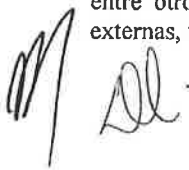
- que el pago de dividendos sea consistentemente mayor a 100% del FGO;
- un apalancamiento neto sostenido por encima de 5.5x;
- indicador de cobertura de cargos fijos esté de manera sostenida por debajo de 2.0x;
- indicador de cobertura de activos libres de garantía a la deuda no garantizada consistentemente por debajo de 3.0x.

Acciones positivas de calificación no son posibles para Fibra Uno al situarse en el nivel más alto de la escala nacional; su calificación en escala internacional sí podría beneficiarse por:

- estabilización de la rentabilidad del portafolio mientras la mezcla de activos evoluciona;
- un apalancamiento neto sostenido de o inferior a 4.0x mientras se mantiene un indicador sólido de cobertura activos libres de garantía de la deuda no garantizada por encima de 3.0x.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 23 de noviembre de 2017 incluye hasta septiembre 30, 2017.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (Fibra Uno) y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.



### **Anexo 3**

Opinión Legal



# Holland & Knight

Paseo de la Reforma No. 342 Piso 28 | Col. Juárez | Del. Cuauhtémoc | C.P. 06600 | México, D.F.  
T +52.55.3602.8000 | F 52.55.3602.8098

Holland & Knight México, SC | [www.hklaw.com](http://www.hklaw.com)

Ciudad de México a 8 de diciembre 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 a la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") correspondientes a la primera y segunda emisión al amparo del programa de emisión de valores autorizado por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10791/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1401 (el "Fideicomiso").

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 la 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 y los Certificados Bursátiles Fiduciarios y que se señala más adelante, y hemos sostenido reuniones con funcionarios de ésta, y nos hemos apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la Emisora.

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con las emisiones a las que se refiere la presente.

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 y convenios 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 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México 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 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México 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 para (i) 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 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México 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 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México 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 Rodriguez, 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 Ramirez Rodriguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernandez, Ana María Castro Velazquez, Rogelio Alberto Rey Salinas, Fernando Uriel Lopez de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cardenas, 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, Maria 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 Jauregui 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) para 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 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa a los apoderados del Representante Común,

los apoderados con firma "A", Cristina Reus Medina y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, así como de los apoderados con firma "B", Itzel Crisostomo Guzmán y Mónica Jiménez Labora Sarabia;

8. Copia certificada de la escritura pública número 23,280, pasada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público número 244 de la Ciudad de México, a través de la cual se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 5 de noviembre de 2013, relativa a la autorización del Programa y la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios;
9. Certificación de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso en sesión de fecha 10 de noviembre de 2017, relativas a la autorización de la primera y segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, suscrita por el secretario de dicha sesión;
10. El oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017 emitido por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través del cual otorgó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación y con el número 2679-4.15-2017-023, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
11. El prospecto de colocación definitivo respecto al Programa, presentado por la Emisora ante esa H. Comisión (el "Prospecto de Colocación");
12. Los títulos que amparan los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la primera y segunda emisión al amparo del Programa (los "Macrotítulos"); y
13. Los suplementos informativos definitivos correspondientes a la primera y segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

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 Macrotítulos 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 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 y para suscribir los Macrotítulos conforme al contrato de Fideicomiso;
- iv. Los apoderados 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 y para suscribir los Macrotítulos conforme a los mismos;
- v. Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de noviembre de 2013, por la cual se autoriza la implementación del Programa, son válidos conforme al acta de Asamblea de Tenedores (considerando los datos relativos a la asistencia y votación plasmados en la misma);
- vi. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 10 de noviembre de 2017, por la cual se autoriza realizar la primera y segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, son válidos conforme a la certificación del secretario de dicha sesión;
- vii. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Representante Común de los tenedores de 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios; (y) el Fideicomiso y los Macrotítulos; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el prospecto 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 y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la 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