



Deutsche Bank

Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.

FIDEICOMITENTE

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

**Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria  
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401.**

Clave de cotización: "FUNO11".

**Dirección Fiduciario:**

Avenida Pedregal 24, Piso 20  
Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México, 11040, México

**Dirección Fideicomitente:**

Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11  
Col. Santa Fe, Ciudad de México, 01210, México

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.**

INFORMACIÓN REFERENTE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs.

- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1401, constituido con fecha 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México.
- Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
- Fideicomitentes Adherentes: Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
- Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.
- Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso.
- Resumen de las características más relevantes de los Activos: Actualmente, nuestra Cartera está compuesta por 497 Propiedades con 519 Operaciones, diversificadas en términos de tipo de operación en: 325comerciales, 105 industriales y 89 de oficinas, con 7.4 millones de metros cuadrados de GLA (3.0millones comerciales, 3.6 millones industriales y 0.8 millones de oficinas) y una tasa de ocupación, al 31 de diciembre de 2016, del 94.4%. 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 466,984 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 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 y "Helios" coinvertirán en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213

m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles. 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 6,860 inquilinos de diversas industrias y sectores.

- Número de CBFIs en circulación: Al 31 de diciembre de 2016, 3,249,305,750 CBFIs estaban en circulación.
- Número de CBFIs en tesorería: Al 31 de diciembre de 2016, 255,998,921 CBFIs estaban en tesorería.
- Bolsas en las que los CBFIs están registrados: Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Asimismo la Emisora tiene CBs registrados en "the Official List and trading on the Global Exchange Market of the Irish Stock Exchange".
- Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores.
- Rendimiento y procedimiento de cálculo: A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- Nivel de endeudamiento: 34.3%.
- Índice de cobertura de servicio de la deuda: 2.4x.
- Periodicidad y forma de amortización de los CBFIs: Nuestros CBFIs no son amortizables.
- Periodicidad y forma de pago de rendimientos: Nuestro Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Efectivo en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.
- Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.
- Denominación del representante común de los Tenedores: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-003 en el Registro Nacional de Valores.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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

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

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

# PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO DE FIBRA UNO

## Información Financiera

Este documento incluye los Estados Financieros Auditados a los que nos referimos como los "Estados Financieros".

Los Estados Financieros Auditados y Consolidados por el ejercicio fiscal concluido al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs, celebrada el día 5 de abril de 2017.

Los Estados Financieros Auditados han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera, o IASB por sus siglas en inglés, que difieren en algunos aspectos significativos de los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos, o "US GAAP".

Para mayor información respecto a riesgos relacionados con nuestros requerimientos de presentación de información financiera, favor de ver la sección "*Factores de Riesgo - Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente*", del presente documento.

## Información sobre Divisas

A menos que se establezca de otra manera, las referencias en este documento a "Pesos" o "Ps. \$" serán a Pesos Mexicanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos; las referencias a "Dólares" o "EUA\$" serán a dólares estadounidenses, moneda de curso legal de Estados Unidos de América.

## Información Adicional Presentada

Cuando nos referimos a conceptos de nuestra Cartera es importante tener claros los siguientes conceptos que serán utilizados a lo largo del presente documento:

Usos u Operaciones Múltiples - una Propiedad puede tener un uso industrial, oficinas y comercial de manera individual o de manera mixta, es decir, dentro de una Propiedad pueden haber dos o más usos.

Número de Propiedades - es el número total de Propiedades que tenemos en nuestra Cartera, las Propiedades con Usos u Operaciones Múltiples se contabilizan dentro del uso industrial, oficinas o comercial con mayor porcentaje de GLA del uso que corresponda.

Nota: Para efectos del presente documento se dará prioridad a las Operaciones y no a las Propiedades (aunque se hará referencia a ambas).

Según sea aplicable, el presente documento incluye referencias a ciertas carteras de Propiedades.

# ÍNDICE

INFORMACIÓN REQUERIDA	SECCIÓN DEL REPORTE ANUAL	Pág.
<b>1) INFORMACIÓN GENERAL</b>		
a) Glosario de términos y definiciones	INFORMACIÓN GENERAL - Apartado: Glosario de Términos y Definiciones.	11
b) Resumen ejecutivo	Resumen Ejecutivo.	25
c) Factores de riesgo	Factores de Riesgo.	98
d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso	Otros Valores emitidos por el Fideicomiso.	218
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV.	220
f) Destino de los fondos, (en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes).	Destino de los Fondos.	220
g) Documentos de carácter público	Documentos de carácter público.	131
<b>2) EL FIDEICOMISO</b>		
a) Historia y desarrollo del Fideicomiso	Historia y Desarrollo del Fideicomiso.	45
b) Descripción del negocio	Resumen Ejecutivo.	25
(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)	Historia y Desarrollo del Fideicomiso.	45
(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	Nuestra Cartera.	51
(iii) Principales clientes	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	79
(iv) Legislación aplicable y régimen fiscal	Principales Clientes.	80
(v) Recursos humanos	Régimen Fiscal e Impuestos.	82
(vi) Información de mercado	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	206
	Historia y Desarrollo del Fideicomiso – Apartado: Recursos Humanos.	81
	Administración.	161
	Historia y Desarrollo del Fideicomiso – Apartado: El Mercado Inmobiliario en México.	88

(vii) Estructura de administración	Administración.	161
(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	81
(ix) Derechos	Derechos.	81
(x) Distribuciones	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Política de Distribución.	85
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso		
(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Nuestra Cartera.	51
(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Nuestra Cartera.	51
(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Nuestra Cartera.	51
(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria ( <i>Net Operating Income</i> (NOI por sus siglas en inglés), <i>Funds from Operations</i> (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc).	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Nuestra Cartera – subsección: Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria ( <i>Net Operating Income</i> (NOI por sus siglas en inglés), <i>Funds from Operations</i> (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc)	71
(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Nuestra Cartera – subsección: Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	72
(vi) Informe de deudores relevantes.	Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Apartado: Nuestra Cartera – subsección: Informe de deudores relevantes.	72
d) Contratos y acuerdos relevantes.	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	206
e) Administradores.	Administración - El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.	161
	Administradores y socios del Administrador.	228
	Administración.	161
	La Administración y los Comités	171

	Nuestro Comité Técnico.	179
f)	Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso.	
g)	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.	Conflictos de Interés. 42
h)	Auditores externos.	Política de conflictos de interés. 199
i)	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - Apartado Auditor Externo. 215
j)	Mercado de capitales.	Información sobre Fibras - Apartado: Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores. 130
(i)	Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.	Mercado de Capitales 216
(ii)	Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.	Mercado de Capitales - Apartado: Estructura. 216
(iii)	Formador de mercado.	Mercado de Capitales - Apartado: Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores. 221
<b>3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES</b>		
a)	Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - Apartado: Historia y Desarrollo del Administrador. 227
b)	Descripción del negocio	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - Apartado: Descripción del negocio del Administrador. 227
(i)	Actividad principal.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - Apartado: Descripción del negocio del Administrador - subsección: Actividad Principal del Administrador. 227
(ii)	Recursos humanos.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - Apartado: Descripción del negocio del Administrador - subsección: Recursos Humanos del Administrador. 227
(iii)	Estructura corporativa.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - Apartado: Descripción del

		negocio del Administrador - subsección: Estructura Corporativa del Administrador.
(iv)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL 228 FIDEICOMISO - Apartado: Descripción del negocio del Administrador - subsección: Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del Administrador.
c)	Administradores y accionistas.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL 228 FIDEICOMISO - Apartado: Administradores y socios del Administrador.
<b>4) INFORMACIÓN FINANCIERA</b>		<b>INFORMACIÓN FINANCIERA</b>
a)	Información financiera seleccionada del Fideicomiso	INFORMACIÓN FINANCIERA - Apartado: 132 Información financiera seleccionada.
b)	Informe de créditos relevantes.	INFORMACIÓN FINANCIERA 132
c)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	INFORMACIÓN FINANCIERA - Apartado: 134 Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.
(i)	Resultados de la operación.	INFORMACIÓN FINANCIERA - Apartado: 137 Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones - subsección: Resultados de Operación.
(ii)	Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	INFORMACIÓN FINANCIERA - Apartado: 144 Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones - subsección: Liquidez y Recursos de Capital.
(iii)	Control Interno.	ADMINISTRACIÓN - Apartado: El Contrato de 188 Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración - subsección: Gobierno Corporativo.
<b>5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso.)</b>		
a)	Información financiera seleccionada.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL 158 ADMINISTRADOR - Apartado: Información financiera seleccionad.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL 159 ADMINISTRADOR - Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.
(i) Resultados de la operación.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL 159 ADMINISTRADOR - Resultados de las operaciones.
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL 159 ADMINISTRADOR - Situación financiera, liquidez y recursos de capital.
<b>6) PERSONAS RESPONSABLES</b>	Personas Responsables. 233
<b>7) ANEXOS</b>	
a) Estados financieros dictaminados	238

**Los anexos anteriormente señalados forman parte integrante de este documento.**

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **a) Glosario de Términos y Definiciones**

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBs, en el presente documento y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

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

	Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación que tiene celebrado con el Fiduciario.
Asesor Fiscal	Significa, González Luna, Moreno y Armida, S.C., quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente de los Administradores, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Artificios 40, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera Buffalo, la Cartera California, la Cartera Colorado, la Cartera Corporativo San Mateo, la Cartera Florida, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Oregon, la Cartera Pace, la Cartera Parque Empresarial Cancún, la Cartera Posadas, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Samara, la Cartera Adana Aguascalientes, la Cartera TM, la Cartera Torre Diana, la Cartera UAG, la Cartera Utah, la Cartera Verde, la Cartera Vermont, la Cartera Villahermosa, la Cartera P12, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Individuales y la Cartera Turbo.
Cartera Adana Aguascalientes	Significa la Propiedad comercialadquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.

Cartera Alaska	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2015. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.
Cartera Apolo	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 49 (cuarenta y nueve) Propiedades comerciales y terrenos para desarrollo comercial, ubicados en las siguientes entidades federativas: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, la Ciudad de México, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato, Tlaxcala y Quintana Roo.
Cartera Artificios 40	Significa la cartera adquirida en el mes de noviembre de 2015, compuesta de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 23 Propiedades, incluyendo 19 Propiedades comerciales, una Propiedad industrial, 3 Propiedades de oficinas, ubicadas en las siguientes entidades federativas: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y la Ciudad de México.
Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012, ubicada en Cuemanco, Ciudad de México para uso comercial.
Cartera Buffalo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, un desarrollo de usos mixtos, el portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como "Mitikah", ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.
Cartera California	Significa la cartera adquirida el 29 de abril de 2014, compuesta de 29 Propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.
Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México.
Cartera Corporativo San Mateo	Significa el bien inmueble conocido como "Corporativo de Oficinas San Mateo", ubicado en el Estado de México, adquirido en junio de 2014.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.

Cartera de Aportación	Significa las 13 Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera en Desarrollo	Significa la cartera de 7 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 466,984 metros cuadrados potenciales de GLA a que se refiere el presente documento.
Cartera en Desarrollo JV	Significa la cartera de una Propiedad que actualmente está en desarrollo y que se espera a su término cuenten con 326,089 metros cuadrados potenciales de GLA.
Cartera Estabilizada	Significa nuestra cartera de Activos al 31 de diciembre de 2016 compuesta por 497 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 519 Operaciones (325 comerciales, 105 industriales y 89 de oficinas en conjunto) con 7.4 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 3.6 millones industriales y 0.8 millones de oficinas).
Cartera Florida	Significa la cartera adquirida en el mes de febrero de 2015, compuesta de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Insurgentes.
Cartera Gris	Significa la Propiedad industrial y de uso comercial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera de 31 Propiedades adquirida durante el segundo trimestre de 2013, que se integra con 20 Propiedades industriales, 5 Propiedades comerciales y 6 Propiedades de oficina, y de las cuales 2 Propiedades se encuentran actualmente en desarrollo, ubicadas en el Estado de México y en la Ciudad de México.
Cartera Hotel Centro Histórico	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México cuya adquisición se efectuó el 10 de abril de 2014.
Cartera Indiana	Significa las carteras adquiridas en junio y noviembre de 2015. Compuesta por 17 Propiedades en total, en junio de 2015 se adquirieron 13 planteles educativos de Grupo ICEL, y en noviembre de 2015 se adquirieron 4 planteles educativos del mismo grupo.
Cartera Individuales	Significa las carteras adquiridas de 8 Propiedades conocidas como Torre Diamante, Reforma 155, Artificios 140, Puerta del Hierro, Utah, Torre Diana, Torre Cuarzo y Midtown Jalisco.

Cartera Individuales Industriales	Significa las carteras adquiridas en septiembre de 2013 y febrero 2016, estas propiedades son conocidas como Parque Empresarial Cancún localizada en Quintana Roo y El Salto localizada en Jalisco.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la Propiedad comercial en Toluca (17 Propiedades).
Cartera Kansas	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, compuesta de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, 2 centros comerciales en proceso de estabilización, y 7 terrenos para futuras expansiones.
Cartera La Viga	Significa el corporativo de oficinas conocido como "La Viga", ubicado en la Ciudad de México y adquirido en julio del 2014.
Cartera Maine	Significa la cartera de 6 Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 5 Propiedades industriales, ubicadas en las siguientes entidades federativas: San Luis Potosí, Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y una Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.
Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 15 Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 Propiedades comerciales, 5 Propiedades de oficina y 3 Propiedades industriales, ubicadas en las siguientes entidades federativas: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y en la Ciudad de México.
Cartera Oregon	Significa la cartera adquirida en el mes de junio de 2015, compuesta de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013, compuesta por 2 Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera Posadas	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de junio de 2013, ubicada en la Avenida Reforma de la Ciudad de México.
Cartera P12	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 10 edificios corporativos de oficinas, 9 de ellos ubicados en la Ciudad de México y 1 en Guadalajara.
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 40 Propiedades de oficinas y 179 Propiedades comerciales

	(sucursales bancarias), ubicadas en 29 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera R15	Significa la cartera de 3 propiedades integrada por 2 propiedades comerciales ubicadas en Jalisco y una propiedad industrial ubicada en el Estado de México. Las primeras dos propiedades comerciales ubicadas en Guadalajara y Puerto Vallarta fueron adquiridas en 2014 y la tercer propiedad fue adquirida en septiembre de 2015.
Cartera Samara	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado "Samara", ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se cerró en diciembre de 2014.
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemáticos de oficinas conocido como "Torre Mayor", ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
Cartera Turbo	Significa las Propiedades de Espacio Tollocan y Torre Vallarta adquiridas en 2016, localizadas en el Estado de México y en Jalisco, respectivamente.
Cartera UAG	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de septiembre de 2013, ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 Propiedades industriales adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Villahermosa	Significa la Propiedad adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco para uso comercial.
Certificados de Deuda	Significa los certificados bursátiles emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité de Auditoría	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que proporcionen los Servicios de Representación.

Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Habil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos entregados a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresas de Servicios de Representación	Significa conjuntamente F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso los Servicios de Representación.
Estados Financieros Auditados	Significa los estados financieros auditados por el Auditor correspondientes a los ejercicios fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa conjuntamente los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.

FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más/menos (i) las amortizaciones, (ii) el resultado cambiario, (iii) la provisión del Plan de Compensación y (iv) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores.
Fideicomiso	Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor 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.
GLA	Significa área bruta rentable.

Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Activos que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Jumbo Administración	Significa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., la empresa en la que participan los fideicomitentes adherentes de la Cartera Morado que nos proporciona todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

NOI	Significa el ingreso neto operativo generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos del Fideicomiso menos (i) gastos de operación (excluyendo la amortización de comisiones bancarias), (ii) gastos de mantenimiento, (iii) gasto de predial y (iv) gastos de seguro.
Operaciones	Significa el uso que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad, una Propiedad puede tener más de una operación cuando se trate de una Propiedad con usos múltiples.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos, Peso o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014.
Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso Activos, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada de nuestra Cartera.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda que sean colocados por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores, incluyendo sin limitar, (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.
Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos, conforme a las instrucciones de los Administradores; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo y los Administradores en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación

financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.

Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

## **b) Resumen Ejecutivo**

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

### *i) FIBRA UNO*

#### Descripción de FIBRA UNO

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2016, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales, monto de activos y valor de capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Activos que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

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

#### Acontecimientos y Resultados 2016

Los resultados del 2016 reflejaron un desempeño operativo sólido y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, tanto en la operación de nuestra Cartera, como en nuestra estrategia de adquisiciones diseñadas para generar valor a nuestros Tenedores.

Logramos cerrar el 2016 con un ingreso total de Ps. \$13.3 mil millones, que representa un incremento del 24% de los ingresos totales alcanzados en el 2015. Así mismo, logramos un ingreso neto operativo de más de Ps. \$10.7 mil millones, un crecimiento de 23% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2016 fue de Ps. \$6.4 mil millones, representando un incremento de casi 11.2% si se compara con el año anterior. Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. \$177.9 mil millones, lo que supone un crecimiento anual del 15%.

Durante 2016, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno de nuestros Activos como Patio Revolución, Torre

Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I y Torre Diana. Todos estos nuevos desarrollos cuentan con altos niveles de ocupación.

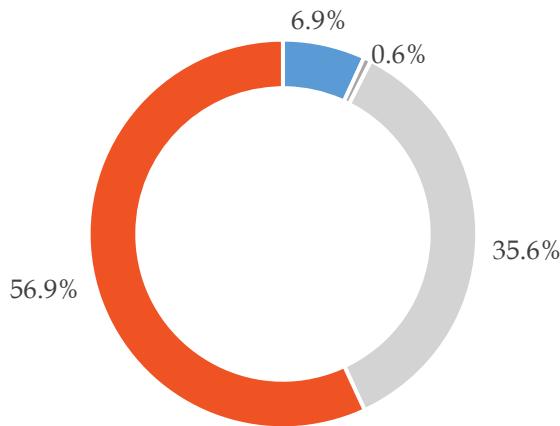
Nuestro crecimiento además se financió a través de recursos de deuda bancaria y las emisiones de CBs en el mercado local. Durante el año realizamos tres emisiones de deuda en el mercado local: (i) la reapertura de la emisión FUNO 13-2 por un monto de Ps. \$1,120.9 millones, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023, para quedar con un saldo de \$3,120.9 millones, a una tasa fija de 8.4%; (ii) la emisión FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1º de abril de 2027; y (iii) la emisión FUNO 16 por un monto de Ps. \$883.75 millones a una tasa variable de TIIE+0.65%, con vencimiento al 11 de abril de 2019.

Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)	# Propiedades
Cartera Individuales Industriales (El Salto)	Feb 16	24,051	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Cartera Individuales (Puerta de Hierro)	Feb 16	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	Jun 16	En desarrollo 17,840	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	Jun 16	En desarrollo (72,000 al término)	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps. \$1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Cartera Turbo (ParkTower Vallarta)	Ago 16	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242 CBFIs: Ps. \$963,858	1
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	Oct 16	En desarrollo (105,000 al término)	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1

El efecto del crecimiento en nuestros activos por las adquisiciones realizadas y el incremento en deuda quirografaria y decremento en deuda bancaria garantizada durante 2016, así como la depreciación o apreciación del Dólar, llevó nuestra razón de apalancamiento o LTV al 34.3%, lo cual es inferior a nuestro límite de LTV del 50% establecido en las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso.

Adicionalmente, nuestra razón de activos no gravados a deuda quirografaria de 288.1% y de apalancamiento garantizado de 2.4% al 31 de diciembre de 2016.

#### Fuentes de financiamiento diversificadas



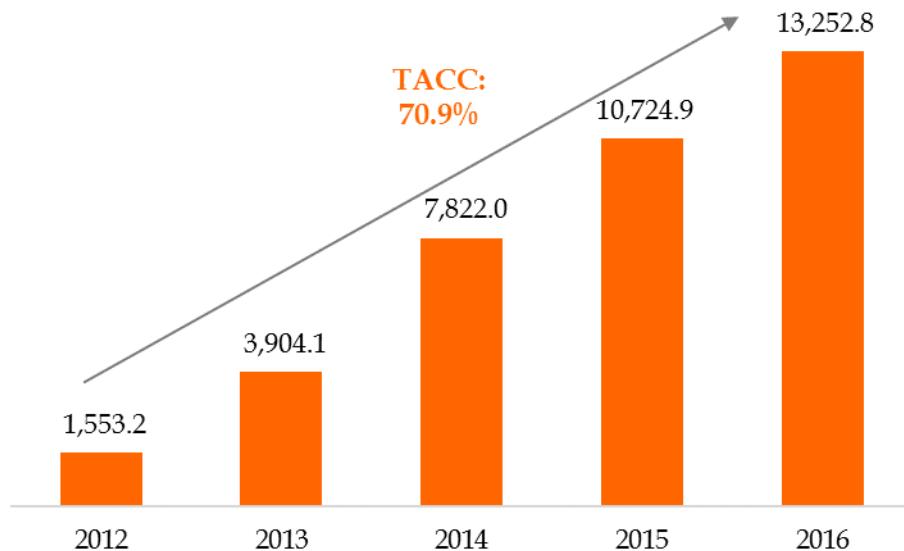
■ Bancaria Garantizada ■ Bancaria Quirografaria ■ CBs ■ Senior Notes

Deuda Quirografaria <sup>(1)</sup> = 93.1%

<sup>(1)</sup> Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

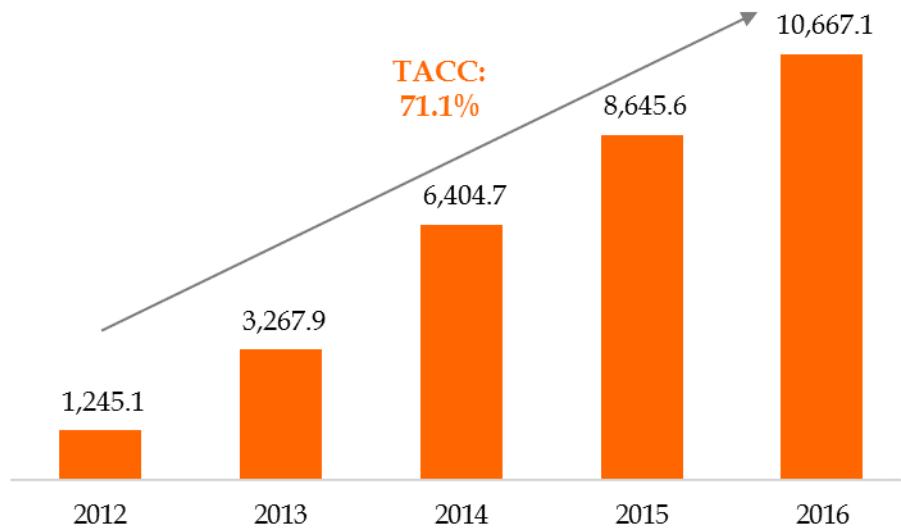
En términos de ingresos, en 2016 se tuvo el primer impacto de los efectos de las adquisiciones que se hicieron a finales del 2015 y a la maduración de nuestra Cartera. Los ingresos totales anuales se incrementaron en Ps. \$2,527.9 millones, pasando de Ps. \$10,724.9 millones en el ejercicio 2015 a Ps. \$13,252.8 millones durante el ejercicio 2016, lo que representa un crecimiento de 23.6% respecto del año anterior. Así mismo, nuestro NOI se incrementó en Ps. \$2,021.5 millones, de Ps. \$8,645.6 millones durante el ejercicio 2015 a Ps. \$10,667.1 millones en el ejercicio 2016, representando un crecimiento de 23.4%.

Total de ingresos  
(Ps. \$ millones)



NOI<sup>(1)</sup>

(Ps. \$ millones)

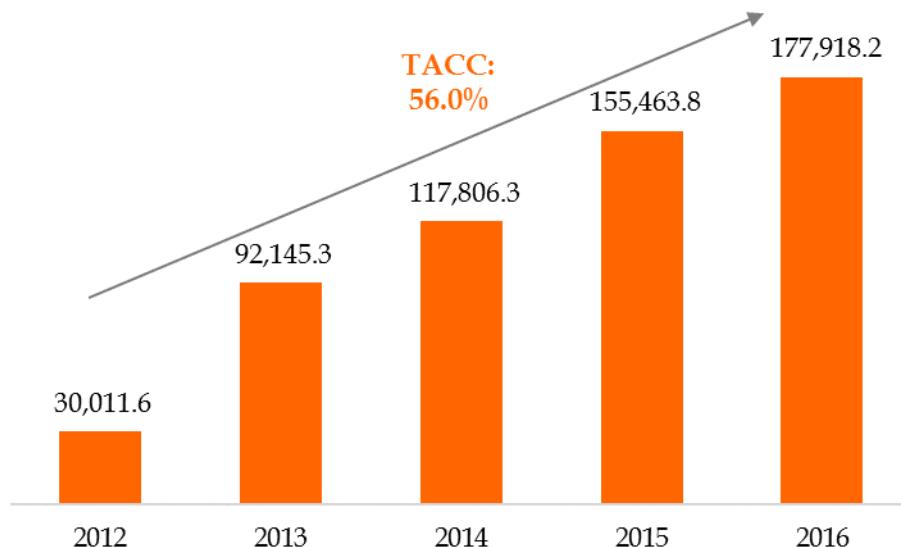


<sup>(1)</sup> NOI: Ingresos – Gastos de Operación y Mantenimiento – Seguros – Predial.

En términos de activos, a diciembre de 2016, el valor de nuestras Propiedades (incluyendo el valor de nuestra inversión en asociadas) es de Ps. \$177,918.2 millones, lo que representa un incremento de 14.4% respecto al valor de Ps. \$155,463.8 millones a diciembre de 2015.

Valor en libros de propiedades de inversión <sup>(2)</sup>

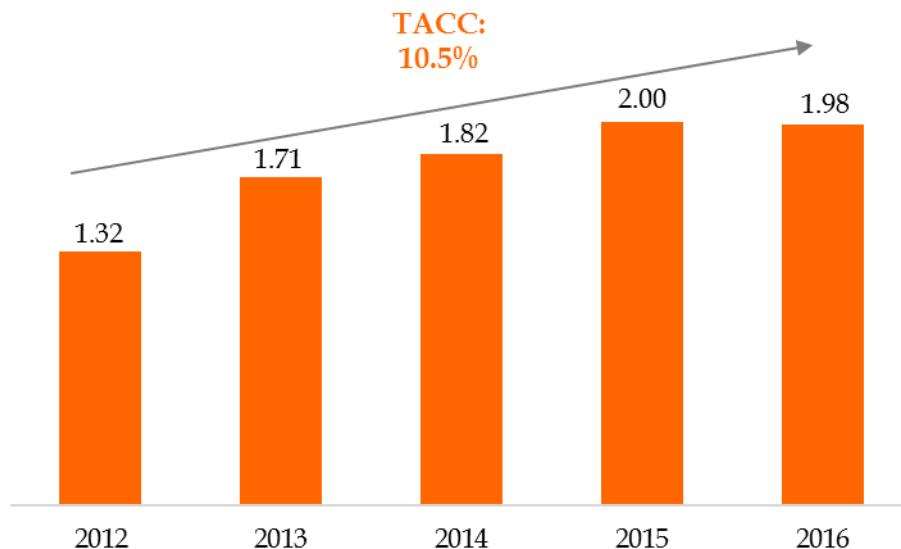
(Ps. \$ millones)



<sup>(2)</sup> Incluye inversiones en derechos fideicomisarios y anticipos propiedades inversión.

Las Distribuciones totales del ejercicio 2016 sumaron Ps. \$1.9831 por CBFI, lo que representa una disminución de 1.3% comparado con la Distribución del 2015 de Ps. \$1.9957 por CBFI.

Dividendos pagados por CBFI  
(Ps. \$)



Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Activos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar Propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del Activo que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad. Para una descripción detallada de nuestra administración, ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración – La Administración y los Comités*” del presente documento.

## *ii) Nuestra Cartera*

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

### **Cartera Estabilizada**

Al 31 de diciembre de 2016, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 497 Propiedades, en las cuales se tenían 519 Operaciones (325 comerciales, 105 industriales y 89 de oficinas), dichas Operaciones contaban con un GLA aproximado de 7.4 millones de metros cuadrados (3.0 millones comerciales, 3.6 millones industriales y 0.8 millones de oficinas) y un

porcentaje de ocupación aproximado del 94.4% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 325 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (40.1% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2016 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.6% en base al GLA.
- 105 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 3.6 millones de metros cuadrados (48.4% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2016 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.5% en base al GLA.
- 89 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (11.5% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2016 presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 88.2% en base al GLA.

La siguiente tabla incluye información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2016 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 7 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 466,984 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 2 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de diciembre de 2016, las Propiedades de la Cartera Estabilizada que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo comprendían un GLA de 73,577 metros cuadrados (1.0% de nuestra Cartera Estabilizada). Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 113,806 metros cuadrados;
- 1 Propiedad industrial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 62,178 metros cuadrados; y
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 114,000 metros cuadrados;
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 177,000 metros cuadrados;

## Cartera en Desarrollo JV

- 1 Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Bufalo y la Cartera Colorado, durante el periodo de construcción de este proyecto dejaremos de percibir las rentas de la Cartera Colorado. Fibra Uno y “Helios” coinvertirán en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.

## Adquisiciones de Carteras

Durante 2016, logramos completar 6 adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto aproximado de Ps. \$6.0 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de aproximadamente 4.1% de GLA y de aproximadamente 2.0% en número de Propiedades respecto al año 2015, para terminar con una Cartera con 7,369,935 metros cuadrados de GLA y 497 Propiedades con 519 Operaciones.

Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)	# Propiedades
Cartera Individuales Industriales (El Salto)	Feb 16	24,051	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Cartera Individuales (Puerta de Hierro)	Feb 16	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	Jun 16	En desarrollo 17,840	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	Jun 16	En desarrollo (72,000 al término)	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps. \$1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Cartera Turbo (ParkTower Vallarta)	Ago 16	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242 CBFIs: Ps. \$963,858	1
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	Oct 16	En desarrollo (105,000 al término)	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1

### Nuevas Adquisiciones de Cartera

Después del 31 de diciembre de 2016 hemos adquirido 1 propiedad de la Cartera Individuales, se trata de la adquisición de un edificio de oficinas Clase A, conocido como "Saqqara" ubicado en Monterrey, Nuevo Leon en a un precio de Ps. \$808.7 millones y tendrá un GLA aproximado de 11,230 metros cuadrados y una Propiedad de la Cartera Frimax, esta Propiedad se encuentra ubicada en el corredor industrial en Toluca, cuenta con 220,000 metros cuadrados de GLA.

#### *iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento*

Al 31 de diciembre de 2016, teníamos Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 6,860 arrendatarios de diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2016, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 28.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.2% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.7% del GLA de nuestra Cartera o el 8.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar

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

Al 31 de diciembre de 2016, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.4 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.8, 3.4 y 3.5 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2016, aproximadamente 9.3% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 645,903 metros cuadrados de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 15.8% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Al cierre del primer trimestre de 2017 el 10.2% de GLA y 15.8% de RFA está sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

Sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con provisiones para incrementar la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2016, 67.4% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 32.6% en Dólares.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> de contratos que expiran (en miles) <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(5)</sup>
2017	879,270	12.6%	1,658,869	13.5%	157.2
2018	1,036,440	14.9%	1,677,696	13.6%	134.9
2019	813,092	11.7%	1,305,815	10.6%	133.8
2020	673,566	9.7%	1,203,630	9.8%	148.9
2021+	2,907,726	41.8%	4,503,823	36.6%	129.1
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	645,903	9.3%	1,944,446	15.8%	250.9
<b>Total</b>	<b>6,955,997</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,294,279</b>	<b>100.0%</b>	<b>147.3</b>

<sup>(1)</sup> La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es

entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

(2) Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2016.

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

(4) Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de contrato en el año señalado.

(5) Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

#### *iv) Oportunidades de Mercado*

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

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

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

Principios del Sector Inmobiliario	Nuestras Capacidades
<b>Estabilidad Económica .....</b>	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.
» <b>Acceso al Capital .....</b>	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.
<b>Demografía .....</b>	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.
» <b>Mercados Objetivo ....</b>	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.

<b>Principios del Sector Inmobiliario</b>		<b>Nuestras Capacidades</b>
<b>Geografía.....</b>	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» <b>Ubicación .....</b> Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
<b>Competencia .....</b>	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» <b>Experiencia/Escala.....</b> La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
<b>Oportunidades de Inversión.....</b>	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	» <b>Capacidad de Suministro .....</b> Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
<b>Convergencia.....</b>	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	» <b>Crecimiento Interno ..</b> Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
<b>Escasez Relativa .....</b>	Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.	» <b>Diferenciación Financiera .....</b> Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

#### v) Ventajas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Cartera ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.** Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de

nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de diciembre de 2016, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 28.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.2% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.7% del GLA de nuestra Cartera o el 8.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA. Creemos que la diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Mientras que clientes anteriores y nuevos buscan arrendar espacios, estamos posicionados de manera única para presentarles con una amplia gama de opciones respecto tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento.

- **Capacidad de ejecución y generación de valor.** Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación a través del tiempo. Desde nuestra creación a la fecha, nos hemos convertido en el vehículo público de bienes raíces más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado. En dicho período, hemos incrementado nuestra Cartera Inicial de 17 Propiedades con 20 Operaciones que comprendían 691,472 metros cuadrados de GLA a la Cartera que teníamos al 31 de diciembre de 2016, la cual incluye 497 Propiedades con 519 Operaciones (325 comerciales, 105 industriales y 89 de oficinas) que representan aproximadamente 7.4 millones de metros cuadrados de GLA.

Hemos sido capaces de aumentar el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFI de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFI para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$1.9831 para el año 2016. Como resultado de nuestra demostrada habilidad para ejecutar transacciones y las relaciones del equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Activos. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades para continuar llevando a cabo adquisiciones que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

- **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante el 2016, continuamos con nuestro ritmo adquisitivo, completando 3 adquisiciones de portafolios por un valor mayor a Ps. \$2,300 millones y añadiendo aproximadamente 95,231 metros cuadrados de área rentable.] Asimismo, al 31 de diciembre de 2016, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de 7 Propiedades que esperamos, una vez que sean completadas, tengan un monto agregado aproximado de 466,984 metros cuadrados adicionales de GLA (3 de las Propiedades actualmente cuentan con 73,577 metros cuadrados de GLA terminado y en arrendamiento o en posibilidad de ser arrendado considerados como parte de la Cartera Estabilizada). Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.

De las carteras adquiridas durante 2016 el 66% pertenece a adquisiciones de partes no relacionadas y únicamente el 33% a adquisiciones de partes relacionadas.

- **Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.** El equipo de directivos de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general e Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, quienes además son directivos de nuestro Administrador F1 Management. El equipo de directivos de nuestro Administrador F1 Management está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Gerardo Vargas Ateca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Ignacio Tortoriello Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Alejandro Chico Pizarro como Vicepresidente Jurídico. Para mayor información respecto de los directivos del Asesor, favor de ver sección “*Directivos de nuestro Administrador*”, del presente documento.
- **Óptima estructura de capital.** Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al

crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2016, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$67 mil millones en los mercados de capitales mediante ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, y de Ps. \$60 mil millones, incluyendo las emisiones de CBs y Senior Notes, aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. Al 31 de diciembre de 2016, contábamos con un monto de Ps. \$4.5 mil millones de préstamos hipotecarios y Ps. \$410 millones de financiamiento bancario. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir Activos. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 34.3% al 31 de diciembre de 2016. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de vencimientos de deuda de hasta 30 años. Al 31 de diciembre de 2016, nuestra deuda tenía un promedio de vencimiento de 11.7 años. Adicionalmente, aproximadamente 77.0% de nuestra deuda total estaba pactada a tasa fija, lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés. Conforme nuestro negocio crece, consideramos que el acceso a capital con el que contamos como una empresa pública derivado de diversas fuentes así como nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir Activos y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

*vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.*

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

- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas

metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.

- **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.
- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
  - *Cartera en Desarrollo.* Al 31 de diciembre de 2016, estábamos desarrollando 7 Propiedades que, una vez que estén completadas, esperamos tengan aproximadamente 466,984 metros cuadrados de GLA. De dichas Propiedades al 31 de diciembre del 2016 teníamos 3 Propiedades que ya contaban con 73,577 metros cuadrados de GLA terminado y arrendado o en posibilidades de ser arrendado. Conforme se desarrolle estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
  - *Cartera en Desarrollo JV.* Al 31 de diciembre 2016, estábamos desarrollando una Propiedad en co-inversión de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado. Fibra Uno y "Helios" coinvertirán en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.
  - *Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

- *Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.
- *GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2016, teníamos aproximadamente 413,938 metros cuadrados de GLA desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica mientras buscan arrendar espacios. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

#### *vii) Nuestro Administrador*

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2016 nuestro Administrador F1 Management contaba con 636 empleados.

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

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

#### *viii) Contratos Vinculados con las Propiedades*

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

Para más información respecto a dichos contratos, ver sección “*Administración – El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”, del presente documento.

#### *ix) Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas*

##### *Antecedentes*

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 180 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

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

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

#### *x) Conflictos de Interés*

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen

capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores y mitigar potenciales conflictos de interés.

#### *xi) Derechos de Preferencia*

Además, para evitar o en su caso, resolver los potenciales conflictos de interés que puedan aparecer cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo-E, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera Inicial, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con todos los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos y el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

#### *xii) Derecho de Reversión*

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestras carteras tales como, la Cartera Inicial, la Cartera Azul, la Cartera Morado y la Cartera G-30, los propietarios que hayan aportado dichas propiedades y mantengan la titularidad de CBFIs que se les hayan otorgado como contraprestación por su aportación, tendrán el derecho preferente para adquirir dichas propiedades. Consecuentemente, en caso de que decidamos vender cualquiera de dichas propiedades, estas personas conjuntamente, tendrán el derecho de adquirirlas de nosotros. Adicionalmente, conforme se establece en el Fideicomiso, mientras los Fideicomitentes Adherentes o los propietarios que se mencionan anteriormente (aportantes) mantengan la propiedad de CBFIs que les fueron otorgados como contraprestación por su aportación, tendrán el Derecho de Reversión, ejercible bajo la ley mexicana, con respecto a las

propiedades aportadas por ellos. Derivado de este derecho, en caso que decidamos por cualquier causa, incluyendo la extinción del Fideicomiso, vender alguna Propiedad que haya sido aportada a nuestro Fideicomiso, los aportantes tendrán el derecho de readquirir la propiedad del inmueble aportado por ellos. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y de preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una Propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Para una descripción más detallada de los Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión, ver "*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*" del presente documento.

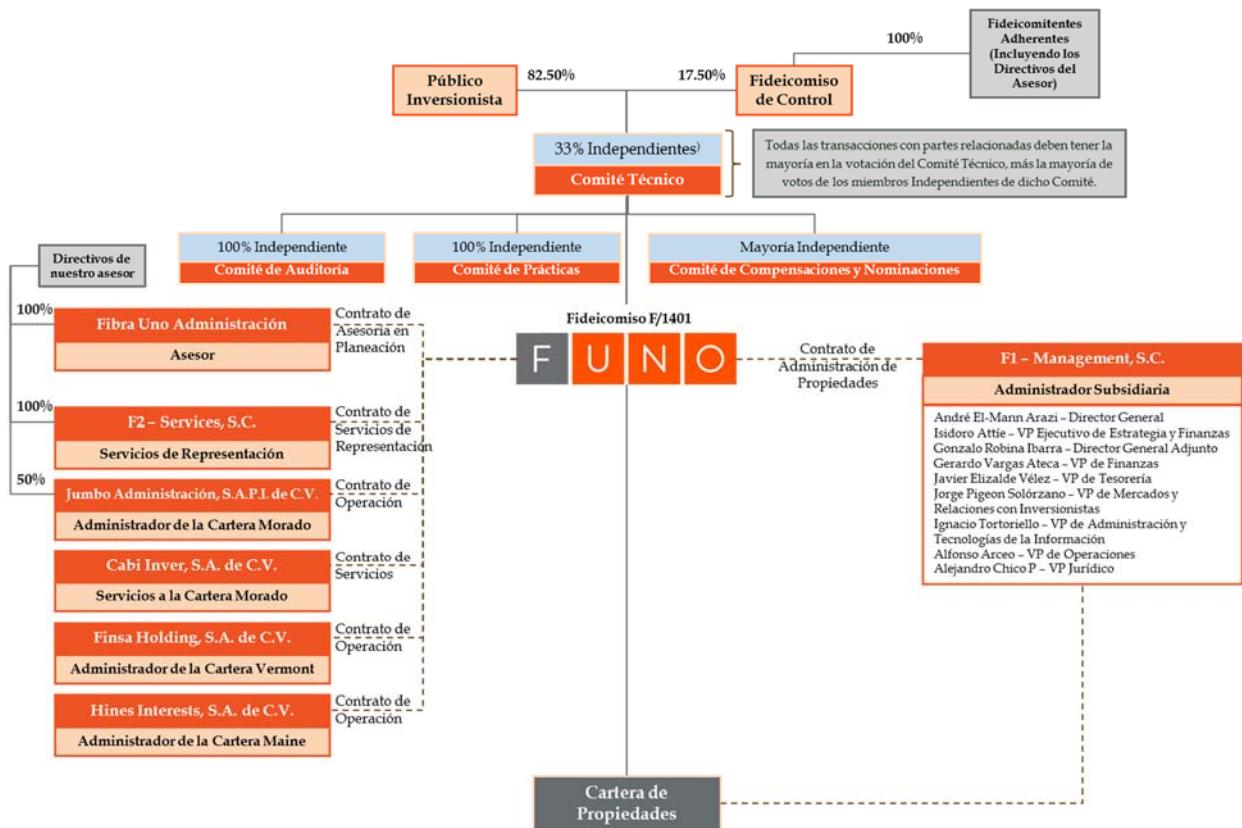
#### ***xiii) Fideicomiso de Control***

Una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de sus propiedades al Fideicomiso de Control y han seguido contribuyendo a dicho Fideicomiso de Control los CBFIs que han adquirido con posterioridad. Al 31 de diciembre de 2016, aproximadamente 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento) de los CBFIs en circulación se encontraban aportados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV.

Ver "Factores de Riesgo - Riesgos Referentes a Nuestras Propiedades y Operaciones – Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar consecuencias adversas para los Tenedores", del presente documento.

#### ***xiv) Nuestra Estructura Corporativa***

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2016:



xv) *Política de Distribución*

Para información relativa a nuestra política de distribución, ver sección “*xiii) Política de Distribución*”, del presente documento.

## **2. EL FIDEICOMISO**

### **a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso**

#### **i) FIBRA UNO**

##### **General**

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2016, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Activos que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

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

#### **Acontecimientos y Resultados 2016**

Los resultados del 2016 reflejaron un desempeño operativo sólido y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, tanto en la operación de nuestra Cartera, como en nuestra estrategia de adquisiciones diseñadas para generar valor a nuestros Tenedores.

Logramos cerrar el 2016 con un ingreso total de Ps. \$13,252.8 mil millones, que representa un incremento del 23.6% de los ingresos totales alcanzados en el 2015. Así mismo, logramos un ingreso neto operativo de más de Ps. \$10,667.1 mil millones, un crecimiento de 23.4% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2016 fue de Ps. \$6,411.3 mil millones, representando un incremento de casi 11.2% si se compara con el año anterior. Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. \$177.9 mil millones, lo que supone un crecimiento anual del 15%.

Durante 2016, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno de nuestros Activos como Patio Revolución, Torre Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I y Torre Diana. Todos estos nuevos desarrollos cuentan con altos niveles de ocupación.

Nuestro crecimiento además se financió a través de recursos de deuda bancaria y las emisiones de CBs en el mercado local. Durante el año realizamos tres emisiones de deuda en el mercado local: (i) la reapertura de la emisión FUNO 13-2 por un monto de Ps. \$1,120.9 millones, con

vencimiento el 4 de diciembre de 2023, para quedar con un saldo de \$3,120.9 millones, a una tasa fija de 8.4%; (ii) la emisión FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1º de abril de 2027; y (iii) la emisión FUNO 16 por un monto de Ps. \$883.75 millones a una tasa variable de TIIE+0.65%, con vencimiento al 11 de abril de 2019.

Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)	# Propiedades
Cartera Individuales Industriales (El Salto)	Feb 16	24,051	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Cartera Individuales (Puerta de Hierro)	Feb 16	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	Jun 16	En desarrollo 17,840	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	Jun 16	En desarrollo (72,000 al término)	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps. \$1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Cartera Turbo (ParkTower Vallarta)	Ago 16	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242 CBFIs: Ps. \$963,858	1
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	Oct 16	En desarrollo (105,000 al término)	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1

Contamos con la más alta calificación corporativa en escala local por parte de Fitch Ratings y HR Ratings, y con calificaciones globales de grado de inversión por parte de Moody's y Fitch Ratings:

#### Calificaciones Fibra Uno

	Calificadora	Calificación
Escala Local	Fitch Ratings HR Ratings	AAA(mex) HR AAA
Escala global	Moody's Fitch Ratings	Baa2 BBB

Con estas calificaciones, hemos tenido la posibilidad de acceder a los mercados públicos de deuda locales e internacionales:

#### Emisiones de Deuda Pública Fibra Uno

Emisión	Monto	Plazo	Tasa
<b>Local</b>			
FUNO 13	Ps.\$6,850 millones <sup>(1)</sup>	5 años	TIIE+0.8%
FUNO 13-2 <sup>(2)</sup>	Ps.\$3,120.9 millones	10 años	8.40%
FUNO 13U	425,700,000 UDIs (Ps. \$2,150 millones)	15 años	5.09%
FUNO 15	Ps.\$7,500 millones	10.5 años	6.99%
FUNO 16	Ps. \$883.75 millones	3 años	TIIE+0.65%
FUNO 16U	457,878,300 UDIs (Ps. \$2,495 millones)	10 años	4.60%
<b>Internacional</b>			
Senior Notes due 2024	EUA.\$ 600 millones	10 años	5.25%
Senior Notes due 2044 <sup>(3)</sup>	EUA.\$ 700 millones	30 años	6.95%
Senior Notes due 2026 <sup>(4)</sup>	EUA.\$ 500 millones	10 años	5.25%

<sup>(1)</sup> En febrero de 2015 realizamos una reapertura de la Emisión de CBs FUNO 13 por un monto adicional de Ps. \$2,500 millones para totalizar en Ps. \$6,850 millones.

<sup>(2)</sup> En abril de 2016 realizamos una reapertura de la Emisión de CBs FUNO 13-2 por un monto adicional de Ps. \$1,120.9 millones para totalizar en Ps. \$3,120.9 millones.

<sup>(3)</sup> En junio de 2016 realizamos una reapertura de los Senior Notes due 2044 por un monto adicional de EUA.\$300 millones para totalizar en EUA.\$700 millones.

<sup>(4)</sup> En junio de 2016 realizamos una reapertura de los Senior Notes due 2026 por un monto adicional de EUA.\$200 millones para totalizar en EUA.\$500 millones.

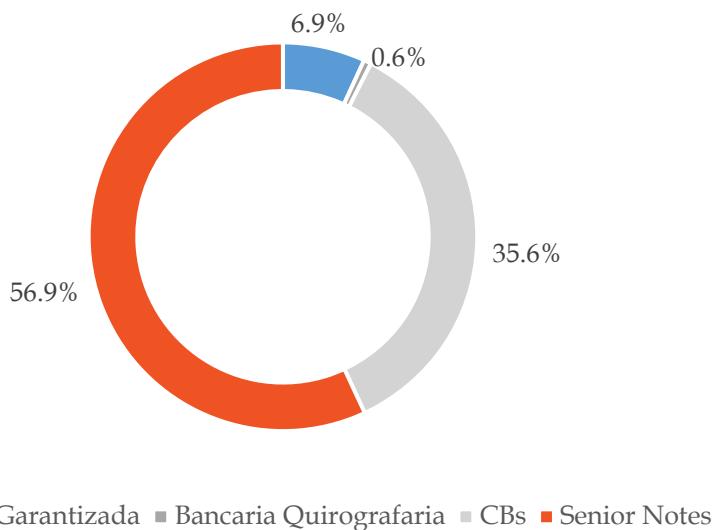
Adicionalmente, una parte de los recursos obtenidos a través de las emisiones de CBs y Senior Notes que hemos realizado, se han utilizado para pagar anticipadamente líneas bancarias que estaban garantizadas por Bienes Inmuebles, o que tenían vencimientos próximos, para alcanzar los siguientes objetivos:

- Diversificar fuentes de financiamiento de deuda;
- Extender la vida promedio de nuestra deuda al pagar anticipadamente deuda de corto plazo; y
- Mejorar nuestra estructura de capital a través de la liberación de activos que estaban garantizando pasivos y con ello, contar con una mayor proporción de deuda quirografaria.

El efecto del crecimiento en nuestros activos por las adquisiciones realizadas y el incremento en deuda quirografaria y decremento en deuda bancaria garantizada durante 2016, así como la depreciación o apreciación del Dólar, llevó nuestra razón de apalancamiento o LTV al 34.3%, lo cual es inferior a nuestro límite de LTV del 50% establecido en las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso.

Adicionalmente, nuestra razón de activos no gravados a deuda quirografaria de 288.1% y de apalancamiento garantizado de 2.4% al 31 de diciembre de 2016.

#### Fuentes de financiamiento diversificadas



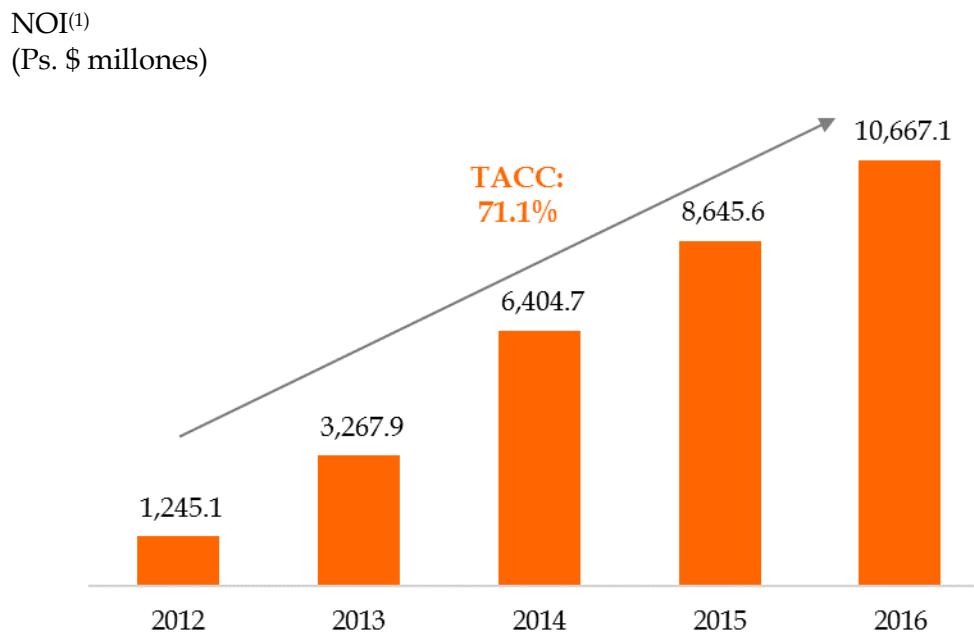
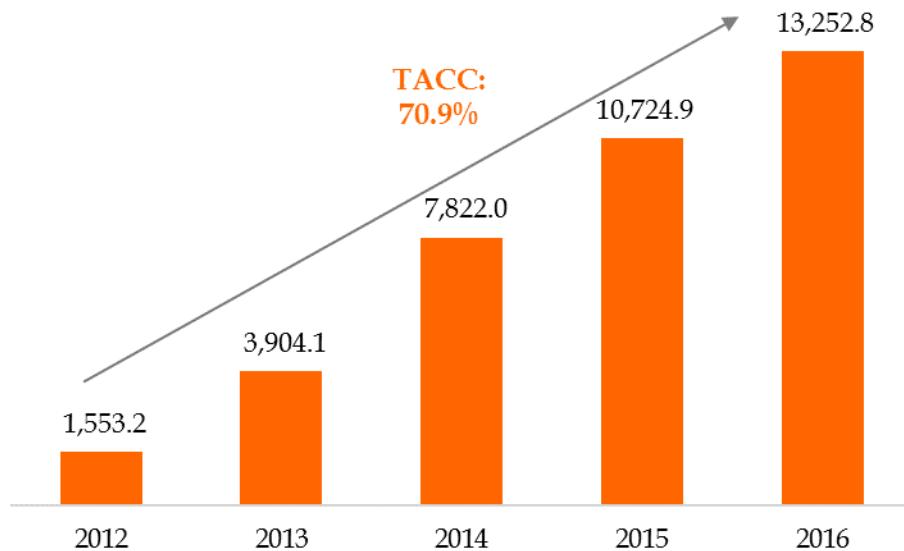
Deuda Quirografaria <sup>(1)</sup> = 93.1%

<sup>(1)</sup> Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

La estrategia de fortalecimiento de nuestra estructura de capital antes mencionada y el incremento de nuestros Activos a través de adquisiciones, se refleja en una mejor posición financiera y un crecimiento importante en nuestras principales cifras financieras.

En términos de ingresos, en 2016 se tuvo el primer impacto de los efectos de las adquisiciones que se hicieron a finales del 2015 y a la maduración de nuestra Cartera. Los ingresos totales anuales se incrementaron en Ps. \$2,527.9 millones, pasando de Ps. \$10,724.9 millones en el ejercicio 2015 a Ps. \$13,252.8 millones durante el ejercicio 2016, lo que representa un [crecimiento] de 23.6% respecto del año anterior. Así mismo, nuestro NOI se incrementó en Ps. \$2,021.5 millones, de Ps. \$8,645.6 millones durante el ejercicio 2015 a Ps. \$10,667.1 millones en el ejercicio 2016, representando un crecimiento de 23.4%.

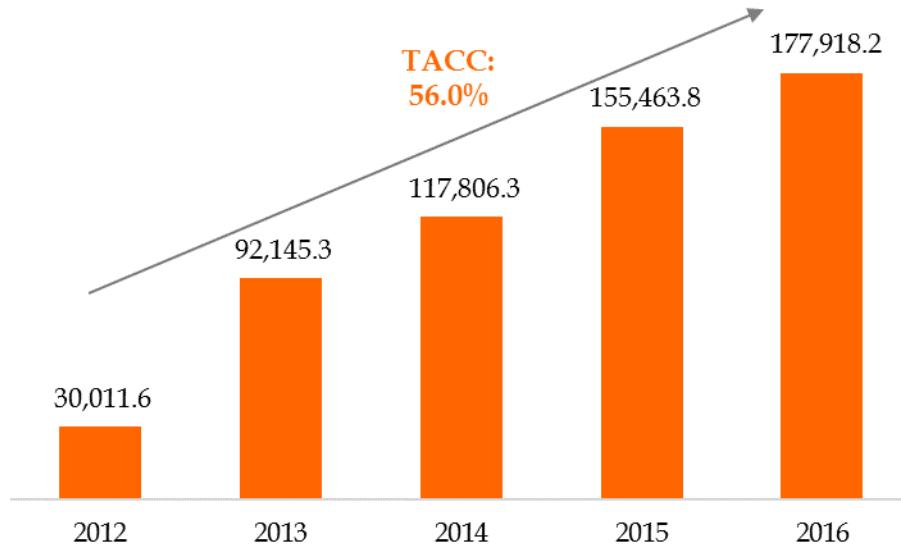
Total de ingresos  
(Ps. \$ millones)



<sup>(1)</sup> NOI: Ingresos – Gastos de Operación y Mantenimiento – Seguros – Predial.

En términos de activos, a diciembre de 2016, el valor de nuestras Propiedades (incluyendo el valor de nuestra inversión en asociadas) es de Ps. \$177,918.2 millones, lo que representa un incremento de 14.4% respecto al valor de Ps. \$155,463.8 millones a diciembre de 2015.

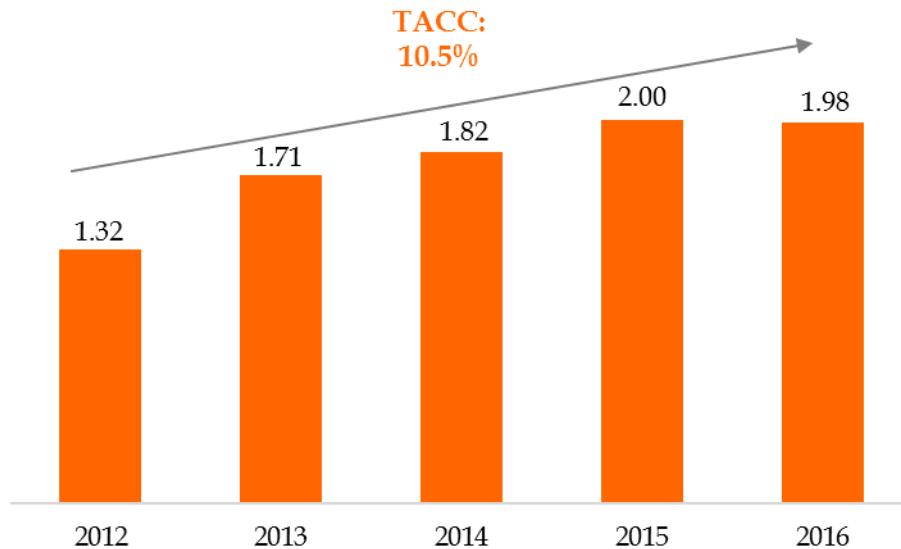
Valor en libros de propiedades de inversión <sup>(2)</sup>  
(Ps. \$ millones)



<sup>(2)</sup> Incluye inversiones en derechos fideicomisarios y anticipos propiedades inversión.

Las Distribuciones totales del ejercicio 2016 sumaron Ps. \$1.9831 por CBFI, lo que representa una disminución de 1.3% comparado con la Distribución del 2015 de Ps. \$1.9957 por CBFI.

Dividendos pagados por CBFI  
(Ps. \$)



Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Activos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar Propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del Activo que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la

propiedad. Para una descripción detallada de nuestra administración, ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración- La Administración y los Comités*”, del presente documento.

### i) Nuestra Cartera

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

Al 31 de diciembre de 2016, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 497 Propiedades, en las cuales se tenían 519 Operaciones (325 comerciales, 105 industriales y 89 de oficinas), dichas Operaciones contaban con un GLA aproximado de 7.4 millones de metros cuadrados (3.0 millones comerciales, 3.6 millones industriales y 0.8 millones de oficinas) y un porcentaje de ocupación aproximado del 94.4% en base al GLA.:

- 325 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (40.1% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2016 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.6% en base al GLA.
- 105 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 3.6 millones de metros cuadrados (48.4% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2016 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.5% en base al GLA.
- 89 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (11.5% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2016 presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 88.2% en base al GLA.

La siguiente tabla incluye información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2016:

Cartera	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación
INICIAL	17	713,690	680,328	95%
GRIS	1	77,351	76,913	99%
BLANCO	1	44,871	35,501	79%

AZUL	23	125,681	123,595	98%
ROJO	219	173,884	167,952	97%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,775	18,765	86%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	536,610	483,590	90%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,855,606	1,787,710	96%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	42,051	42,051	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES	6	134,487	128,003	95%
VERMONT	34	521,099	477,226	92%
APOLO	46	893,008	849,394	95%
P12	10	91,628	73,682	80%
MAINE	6	152,926	138,892	91%
CALIFORNIA	29	349,307	319,532	91%
ESPACIO AGUASCALIENTES.	1	22,564	19,783	88%
LA VIGA	1	29,645	29,645	100%
R15	3	175,780	164,410	94%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,980	100%
SAMARA	1	133,723	130,193	97%
KANSAS	12	354,225	295,536	83%
MITIKAH	1	4,793	4,229	88%
OREGON	3	34,118	32,961	97%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	124,383	119,396	96%
TURBO	2	46,777	46,777	100%
<b>Total 2016</b>	<b>497</b>	<b>7,369,935</b>	<b>6,955,997</b>	<b>94%</b>
Total 2015	488	7,079,274	6,721,875	95%
Total 2014 <sup>(3)</sup>	444	5,951,240	5,642,942	95%

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

(2) Número de propiedades

(3) Se incluyen cifras totales de 2015 y 2014 como referencia.

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

## *Tipo de Activo*

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

## *Diversificación Geográfica*

Al 31 de diciembre de 2016, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 31 de las 32 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 31 de diciembre de 2016:

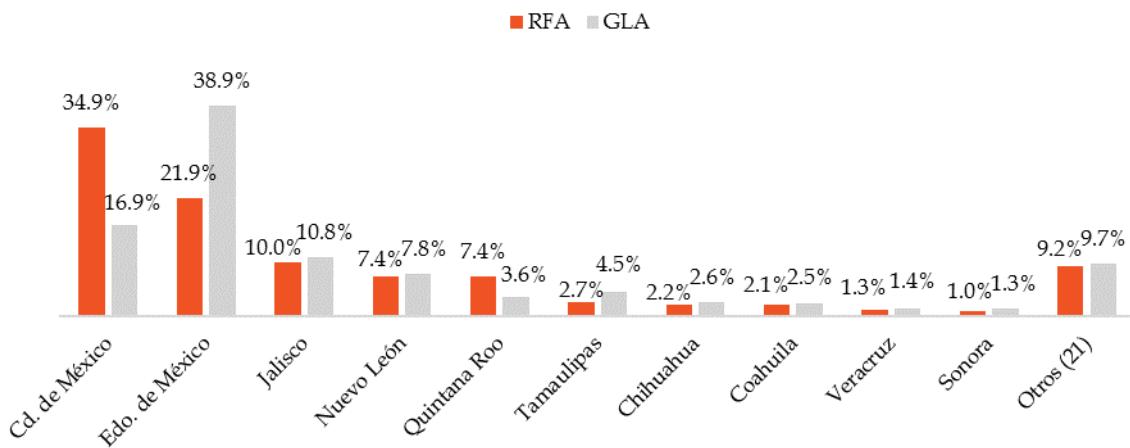
Ubicación	m <sup>2</sup> Totales (000's m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Ocupados (000's m <sup>2</sup> )	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	62.7	59.9	96%	87.4	6
BAJA CALIFORNIA	13.1	13.1	100%	18.1	16
BAJA CALIFORNIA SUR	35.5	22.7	64%	53.2	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.4	2
CHIAPAS	31.4	31.3	100%	66.3	3
CHIHUAHUA	194.0	186.3	96%	265.3	21
COAHUILA	182.2	162.9	89%	262.9	20
COLIMA	14.8	13.9	94%	20.2	4
CIUDAD DE MÉXICO	1,244.2	1,175.6	94%	4,291.7	109

DURANGO	24.3	24.3	100%	35.5	3
ESTADO DE MEXICO	2,868.7	2,764.8	96%	2,689.5	65
GUANAJUATO	48.5	48.4	100%	92.4	6
GUERRERO	76.4	60.7	79%	115.8	10
HIDALGO	61.7	60.7	98%	118.1	3
JALISCO	799.4	777.8	97%	1,226.9	34
MICHOACAN	1.1	1.1	100%	1.6	2
MORELOS	27.8	27.8	100%	25.6	3
NAYARIT	45.0	42.9	95%	85.3	2
NUEVO LEON	571.5	532.4	93%	912.7	64
OAXACA	34.3	33.8	99%	32.2	3
PUEBLA	44.0	44.0	100%	52.0	7
QUERETARO	21.3	20.9	98%	78.0	5
QUINTANA ROO	265.2	243.5	92%	906.3	11
SAN LUIS POTOSI	42.5	26.4	62%	26.8	7
SINALOA	13.7	13.5	99%	16.4	7
SONORA	97.4	89.2	92%	126.4	16
TABASCO	22.1	19.1	86%	48.7	2
TAMAULIPAS	329.1	275.5	84%	326.8	34
TLAXCALA	35.9	35.3	98%	60.6	1
VERACRUZ	106.7	98.3	92%	157.9	20
YUCATAN	54.5	48.9	90%	92.5	7
Total 2016 <sup>(2)</sup>	7,369.9	6,956.0	94%	12,294	497
Total 2015 <sup>(2)</sup>	7,079.3	6,721.9	95%	10,942.47	488
Total 2014 <sup>(2)</sup>	5,951.2	5,642.9	95%	8,046.26	444

(1) El GLA incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

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

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 31 de diciembre de 2016:



### *Diversificación de Arrendatarios*

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2016, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 28.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.2% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.7% del GLA de nuestra Cartera o el 8.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por GLA al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 20143:

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

Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,981	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,545	28.4%

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

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

### *Contratos de Arrendamiento y su vencimiento*

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.4 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.8, 3.4 y 3.5 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2016, aproximadamente 9.3% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 645,903 metros cuadrados de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 15.8% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Al cierre del primer trimestre de 2017 10.2% GLA y 15.8% de RFA está sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

Asimismo, tenemos terminaciones de Contratos de Arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2016, no más del 14.9% de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA o 13.6% de nuestros Contratos de Arrendamiento por RFA terminarán en un único año entre el 2017 y el 2021. Al 31 de diciembre de 2016, los Contratos de Arrendamiento que representan 41.8% de GLA y 36.6% de RFA terminarán a partir del año 2021 (excluyendo Contratos Tácitamente Renovados).

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2016, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> de contratos que expiran (en miles) <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(5)</sup>
2017	879,270	1.2%	1,658,869	2.9%	157.2
2018	1,036,440	1.1%	1,677,696	2.3%	134.9
2019	813,092	1.1%	1,305,815	2.2%	133.8
2020	673,566	1.3%	1,203,630	3.8%	148.9
2021+	2,907,726	2.7%	4,503,823	5.7%	129.1
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	645,903	3.2%	1,944,446	8.3%	250.9
<b>Total</b>	<b>6,955,997</b>	<b>10.7%</b>	<b>12,294,279</b>	<b>25.2%</b>	<b>147.3</b>

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

<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2016.

<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la Renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

<sup>(5)</sup> Para el cálculo de la Renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las Rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2016 por RFA y por GLA:



<sup>(1)</sup> Contrato Tácitamente Renovados: Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del Contrato de Arrendamiento vencido.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2016, 67.4% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 32.6% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

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

## *Tipos de Activos*

### *Comercial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por entidad federativa al 31 de diciembre de 2016:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
			91%		4
AGUASCALIENTES	30.6	27.8		54.5	
	9.0	9.0	100%		13
BAJA CALIFORNIA			64%		4
BAJA CALIFORNIA SUR	35.5	22.7		53.2	
	1.0	1.0	100%		2
CAMPECHE			100%		3
	31.4	31.3		66.3	
CHIAPAS			93%		15
	111.9	104.2		188.6	
CHIHUAHUA			99%		14
	44.3	43.7		92.9	
COAHUILA			94%		3
	14.4	13.5		18.8	
COLIMA			93%		62
CIUDAD DE MÉXICO	533.5	497.2		1,386.5	
	1.2	1.2	100%		2
DURANGO			94%		31
ESTADO DE MEXICO	487.1	458.5		699.4	
	27.8	27.7	100%		5
GUANAJUATO			79%		10
	76.4	60.7		115.8	
GUERRERO					

		98%		3
	61.7	60.7	118.1	
<b>HIDALGO</b>				
	564.1	553.5	98%	26
<b>JALISCO</b>				
	1.1	1.1	100%	2
<b>MICHOACAN</b>				
	23.2	23.2	100%	2
<b>MORELOS</b>				
	45.0	42.9	95%	2
<b>NAYARIT</b>				
	224.8	205.3	91%	26
<b>NUEVO LEON</b>				
	34.3	33.8	99%	3
<b>OAXACA</b>				
	1.0	1.0	100%	2
<b>PUEBLA</b>				
	21.3	20.9	98%	5
<b>QUERETARO</b>				
	230.8	216.3	94%	10
<b>QUINTANA ROO</b>				
	10.2	9.3	91%	5
<b>SAN LUIS POTOSI</b>				
	12.9	12.7	99%	6
<b>SINALOA</b>				
	75.7	67.5	89%	13
<b>SONORA</b>				
	22.1	19.1	86%	2
<b>TABASCO</b>				
	34.0	24.6	72%	11
<b>TAMAULIPAS</b>				
	35.9	35.3	98%	1
<b>TLAXCALA</b>				

			92%		17
	101.6	93.3		150.4	
<b>VERACRUZ</b>			89%		5
	50.6	44.9		83.5	
<b>YUCATAN</b>	2,954.3		94%		309
		2,763.9		5,993.5	
<b>TOTAL 2016</b>					
	2,857.0	2,663.7	93%	5,429.8	306
<b>TOTAL 2015(1)</b>	2,164.8		95%		272
		2,054.4		3,871.6	
<b>TOTAL 2014(1)</b>					

(1) Se incluyen cifras totales de 2014 y 2013 como referencia.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2016, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

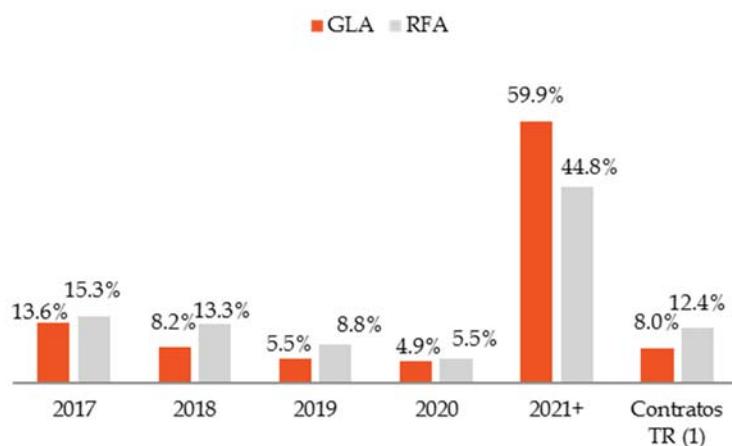
Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> de contratos que expiran (en miles) <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(5)</sup>
2017	374,524	13.6%	915,791	15.3%	203.8
2018	225,939	8.2%	797,632	13.3%	294.2
2019	151,967	5.5%	524,983	8.8%	287.9
2020	136,370	4.9%	327,094	5.5%	199.9
2021+	1,655,368	59.9%	2,683,758	44.8%	135.1
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	219,759	8.0%	744,202	12.4%	282.2
<b>Total</b>	<b>2,763,928</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,993,459</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

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

(2) Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2016.

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

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la Renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.



<sup>(1)</sup> Contrato Tácitamente Renovados.

### *Industrial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 31 de diciembre de 2016:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación 100%	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	30.8	30.8	100%	32.0	1
BAJA CALIFORNIA	-	-	0%	-	0
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
CAMPECHE	-	-	0%	-	0
CHIAPAS	82.1	82.1	100%	76.6	6
CHIHUAHUA	138.0	119.3	86%	170.0	6
COAHUILA					

		0%	0
<b>COLIMA</b>			
		100%	1
<b>CIUDAD DE MÉXICO</b>	44.9	44.9	43.9
		100%	1
	23.2	23.2	34.6
<b>DURANGO</b>			
		98%	30
<b>ESTADO DE MEXICO</b>	2,297.4	2,259.8	1,875.7
		100%	1
	20.7	20.7	27.8
<b>GUANAJUATO</b>			
		0%	0
<b>GUERRERO</b>			
		0%	0
<b>HIDALGO</b>			
		100%	4
	212.1	212.1	186.7
<b>JALISCO</b>			
		0%	0
<b>MICHOACAN</b>			
		100%	1
	4.6	4.6	4.6
<b>MORELOS</b>			
		0%	0
<b>NAYARIT</b>			
		97%	23
	314.3	306.2	389.4
<b>NUEVO LEON</b>			
		0%	0
<b>OAXACA</b>			
		100%	4
	42.3	42.3	47.0
<b>PUEBLA</b>			
		0%	0
<b>QUERETARO</b>			
		100%	1
	18.0	18.0	14.6
<b>QUINTANA ROO</b>			

			53%	2
	32.3	17.1	16.3	
<b>SAN LUIS POTOSI</b>			0%	0
	-	-	-	
<b>SINALOA</b>			100%	1
	16.0	16.0	1.0	
<b>SONORA</b>			0%	0
	-	-	-	
<b>TABASCO</b>			85%	22
	293.7	249.5	279.3	
<b>TAMAULIPAS</b>			0%	0
	-	-	-	
<b>TLAXCALA</b>			0%	0
	-	-	-	
<b>VERACRUZ</b>			0%	0
	-	-	-	
<b>YUCATAN</b>			97%	104
	3,570.3	3,446.5	3,199.4	
<b>Total 2016</b>				
	3,400.70	3,294.60	97%	2,810.29
<b>Total 2015(1)</b>				101
	3,136.0	3,023.1	96%	2,382.71
<b>Total 2014(1)</b>				100

(1) Se incluyen cifras totales de 2015 y 2014 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2016, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> de contratos que expiran (en miles) <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(5)</sup>
2017	418,013	12.1%	383,214	12.0%	76.4
2018	730,924	21.2%	596,484	18.6%	68.0
2019	586,405	17.0%	509,984	15.9%	72.5
2020	445,386	12.9%	407,452	12.7%	76.2
2021+	1,061,276	30.8%	1,125,039	35.2%	88.3

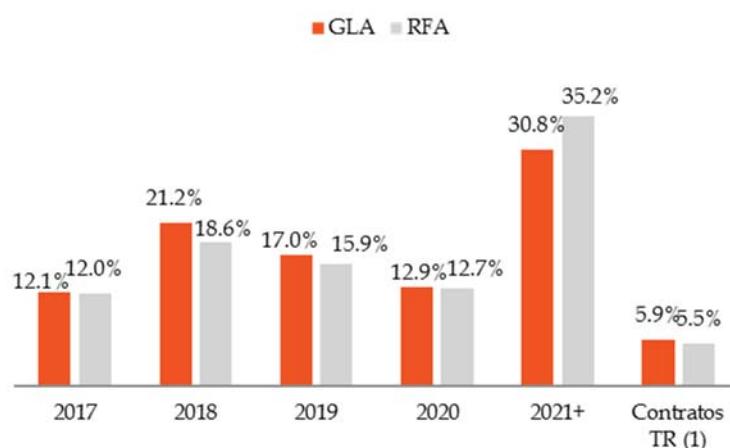
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	204,484	5.9%	177,274	5.5%	72.2
<b>Total</b>	<b>3,446,488</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,199,447</b>	<b>100.0%</b>	<b>77.4</b>

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

<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2016.

<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.



<sup>(1)</sup> Contrato Tácitamente Renovados.

## Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 31 de diciembre de 2016:

Ubicación	m <sup>2</sup> Totales (000's m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Ocupados (000's m <sup>2</sup> )	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.0	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	5.7	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
CAMPECHE	-	-	0%	-	0
CHIAPAS	-	-	0%	-	0
CHIHUAHUA	-	-	0%	-	0
COAHUILA	-	-	0%	-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.4	1
CIUDAD DE MÉXICO	665.7	633.4	95%	2,861.3	46
DURANGO	-	-	0%	-	0
ESTADO DE MEXICO	84.3	46.5	55%	114.5	4

GUANAJUATO	-	-	0%	-	0
GUERRERO	-	-	0%	-	0
HIDALGO	-	-	0%	-	0
JALISCO	23.3	12.2	52%	32.8	4
MICHOACAN	-	-	0%	-	0
MORELOS	-	-	0%	-	0
NAYARIT	-	-	0%	-	0
NUEVO LEON	32.4	20.9	65%	28.9	15
OAXACA	-	-	0%	-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	2.7	1
QUERETARO	-	-	0%	-	0
QUINTANA ROO	16.3	9.2	56%	29.1	0
SAN LUIS POTOSI	-	-	0%	-	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	1.8	1
SONORA	5.7	5.7	100%	5.0	2
TABASCO	-	-	0%	-	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100%	0.8	1
TLAXCALA	-	-	0%	-	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100%	7.5	3
YUCATAN	4.0	4.0	100%	8.9	2
Total 2016	845.3	745.6	88%	3,101.4	84
Total 2015 <sup>(2)</sup>	821.6	763.6	93%	2,702.36	81
Total 2014 <sup>(2)</sup>	650.4	593.8	91%	1,788.96	72

(1) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las Rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la Renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las Rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

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

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2016, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> de contratos que expiran (en miles) <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(5)</sup>
2017	86,733	11.6%	359,864	11.6%	345.8
2018	79,577	10.7%	283,580	9.1%	297.0
2019	74,721	10.0%	270,848	8.7%	302.1
2020	91,810	12.3%	469,085	15.1%	425.8
2021+	191,081	25.6%	695,027	22.4%	303.1

Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	221,659	29.7%	1,022,970	33.0%	384.6
<b>Total</b>	<b>745,581</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,101,373</b>	<b>100.0%</b>	<b>346.6</b>

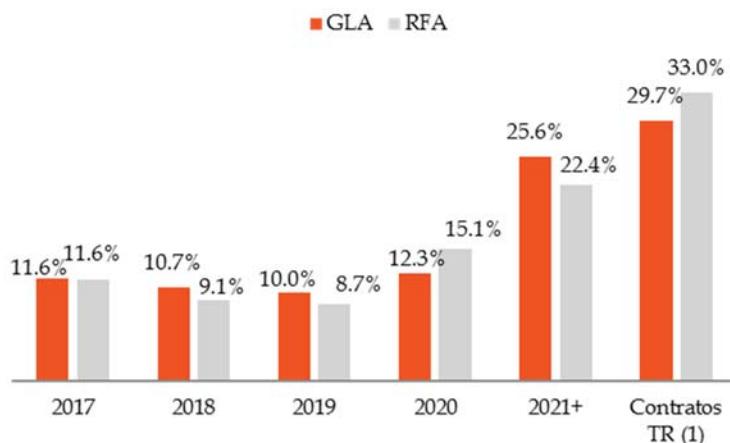
<sup>(1)</sup> La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente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

<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2016.

<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

<sup>(5)</sup> Para el cálculo de la Renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las Rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.



<sup>(1)</sup> Contrato Tácitamente Renovados.

### *Cartera en Desarrollo*

Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de muchos de nuestros competidores, que en muchas ocasiones dependen de un tercero para desarrollar inmuebles o se concentran únicamente en adquirir propiedades ya desarrolladas.

Al 31 de diciembre de 2016 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por [7] Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de [466,984] metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye [2] Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de diciembre de 2016, las Propiedades de la Cartera Estabilizada que se encontraban dentro

de la Cartera en Desarrollo comprendían un GLA de 73,577 metros cuadrados (1.0% de nuestra Cartera Estabilizada) Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 113,806 metros cuadrados;
- 1 Propiedad industrial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 62,178 metros cuadrados;
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 114,000 metros cuadrados; y
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 177,000 metros cuadrados.

### Cartera en Desarrollo JV

- 1 Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Bufalo y la Cartera Colorado, durante el periodo de construcción de este proyecto dejaremos de percibir las rentas de la Cartera Colorado. Fibra Uno y “Helios” coinvertirán en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> )	Inversión al 31 de diciembre de 2016 (millones Ps.\$)	Inversión pendiente (millones Ps.\$)
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,422.2	150.8
G-30	Berol	Industrial Comercial / Oficinas	62,178	1,321.5	0.0
Individuales	Torre Cuarzo <sup>(3)</sup>	Oficinas	72,000	3,113.8	258.2
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,137.0	192.0
Turbo	Espacio Tollocan	Comercial	17,839	257.4	210.6
Individuales	Midtown Jalisco	Comercial / Oficinas	105,000	612.5	3,755.5
G-30	Mariano Escobedo <sup>(2)</sup>	Oficinas	12,000	324.8	75.2
<b>Total</b>			<b>466,984</b>	<b>8,189</b>	<b>4,642</b>

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 7 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$12,831 millones, de los cuales ya se han erogado Ps. \$8,189 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción

celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2017, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportará 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 y "Helios" esperamos coinvertir en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Inversión al 31 de diciembre de 2016 (millones Ps.\$) <sup>(1)</sup>	Inversión pendiente (millones Ps.\$) <sup>(1)</sup>
Mitikah	Mitikah	Oficinas	326,089	763	8,064

(1) Solo se considera el área comercial y de oficinas

## Adquisiciones de Carteras

Durante 2016, logramos completar 7 adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto aproximado a Ps. \$6.0 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de 4.1% de GLA y de 2.0% en número de Propiedades respecto al año 2015, para terminar con una Cartera con 7,369,935 metros cuadrados de GLA y 497 Propiedades con 519 Operaciones.

Cartera Estabilizada	Fecha de adquisición	GLA (m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)	# Propiedades
Cartera Individuales Industriales (El Salto)	Feb 16	24,051	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Cartera Individuales (Puerta de Hierro)	Feb 16	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	Jun 16	En desarrollo 17,840	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	Jun 16	En desarrollo (72,000 al término)	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps. \$1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Cartera Turbo (ParkTower Vallarta)	Ago 16	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242 CBFIs: Ps. \$963,858	1

Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	Oct 16	En desarrollo (105,000 al término)	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1
---	--------	---------------------------------------	---------------	----------------------------	---

## Nuevas Adquisiciones de Carteras

Después del 31 de diciembre de 2016 hemos adquirido 1 propiedad de la Cartera Individuales: (i) Se trata de la adquisición de una edificio de oficinas Clase A, conocido como "Saqqara" ubicado en Monterrey, Nuevo Leonen a un precio de Ps. \$808.7 millones y tendrá un GLA aproximado de 11,230 metros cuadrados y una Propiedad de la Cartera Frimax, esta Propiedad se encuentra ubicada en el corredor industrial en Toluca, cuenta con 220,000 metros cuadrados de GLA.

*Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc)*

### NOI por Subsector

(Ps.\$ mm)	2014	2015	1T'16	2T'16	3T'16	4T'16	2016
Logística	*	1,783.40	495.38	488.32	544.10	530.52	2,058.32
Manufactura Ligera	*	574.8	166.97	142.34	158.94	159.08	627.34
<b>Total Industrial</b>	*	<b>2,358.20</b>	<b>662.34</b>	<b>630.67</b>	<b>703.04</b>	<b>689.60</b>	<b>2,685.65</b>
Centro Regional	*	2,088.30	605.82	590.23	623.18	630.96	2,450.19
Centro de Comunidad	*	658.7	174.94	167.26	180.56	187.54	710.31
Fashion Mall	*	1,181.70	336.53	313.36	330.17	474.25	1,454.31
Individuales	*	896.2	297.77	355.19	341.93	387.37	1,382.26
<b>Total Comercial</b>	*	<b>4,824.90</b>	<b>1,415.07</b>	<b>1,426.04</b>	<b>1,475.85</b>	<b>1,680.12</b>	<b>5,997.07</b>
<b>Total Oficinas</b>	*	<b>1,663.10</b>	<b>487.58</b>	<b>452.37</b>	<b>456.94</b>	<b>469.14</b>	<b>1,866.03</b>
<b>NOI Total</b>	*	<b>8,846.20</b>	<b>2,564.99</b>	<b>2,509.08</b>	<b>2,635.83</b>	<b>2,838.86</b>	<b>10,548.76</b>

Concepto	2014	2015	1T'16	2T'16	3T'16	4T'16	2016
NOI (Ps.\$ mm)	6,404.70	8,645.60	2,551.73	2,563.43	2,708.68	2,843.28	10,667.12
Margen NOI (como % de Ingresos por renta)	90.00%	88.90%	89.07%	89.35%	89.47%	90.18%	89.53%
NOI por CBFI (Ps.\$)	2.7735	2.8535	0.7975	0.7986	0.8410	0.8777	3.3154
FFO (Ps.\$ mm)	3,983.00	5,763.20	1,607.07	1,535.98	1,586.80	1,681.47	6,411.33
Margen FFO (como % de Ingresos por renta)	56.00%	59.30%	50.63%	53.54%	52.41%	53.33%	53.81%
FFO por CBFI (Ps.\$)	1.6874	1.9028	0.5023	0.4785	0.4927	0.5191	1.9927
Distribución (Ps.\$ mm)	4,821.80	6,125.90	1,607.70	1,546.50	1,586.80	1,662.54	6,403.97

Distribución por CBFIs  
(Ps.\$)

	1.8246	1.9957	0.5020	0.4801	0.4894	0.5116	1.9831
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

***Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones***

Durante 2016 invertimos en las adquisiciones de 3 propiedades de la Cartera Individual Puerta del Hierro, Torre Cuarzo y Midtown Jalisco las cuales se encuentran en desarrollo, 1 propiedad de la Cartera Individuales Industriales El Salto, 2 propiedades de la Cartera Turbo Park Tower Vallarta y Espacio Tolloca la cual se encuentra en desarrollo. Durante el año 2016 se terminaron y se entregaron Patio Revolución, Torre Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I y Torre Diana, y seguimos con el desarrollo de un proyecto de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportó 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 y "Helios" está coinvertiendo en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.

Durante 2015 invertimos los recursos de nuestra más reciente oferta pública de CBFIs en menos de 18 meses, en línea con el compromiso asumido durante dicha oferta, en las adquisiciones de la Cartera Kansas, Cartera Indiana, Cartera Florida, Cartera Utah, Cartera Buffalo y Cartera Oregon. Igualmente, durante 2016 continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno.

Durante 2014 invertimos en las adquisiciones de la Cartera Colorado, Cartera California, Cartera Maine, Cartera Corporativo San Mateo, Cartera Hotel Centro Histórico, Cartera La Viga, dos propiedades de la Cartera R15, dos propiedades de la Cartera P12 y la Cartera Samara. Sobre los proyectos en desarrollo, durante el año se terminó y entregó la propiedad comercial Adana Aguascalientes y además se entregaron 303,374 metros cuadrados de GLA de San Martín Obispo I, San Martín Obispo II y la Purísima.

No contamos con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

***Informe de deudores relevantes***

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presentan retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

***iii) Proceso de Inversión***

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo de propiedades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. El proceso de inversión puede considerar una amplia gama de inmuebles

en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa propiedades de uso industrial, comercial o de oficinas, consistentes con nuestra calificación como una FIBRA. Consideramos que nos encontramos en buena posición para aprovechar oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor mientras identificamos, desarrollamos y adquirimos propiedades.

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento se enfocan en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**

- Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales y de oficinas en lugares atractivos que sean altamente valoradas. Las propiedades que buscaremos adquirir por lo general estarán ubicadas en comunidades desatendidas que demuestren características demográficas sólidas, crecimiento de la población y patrones de afluencia bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño en donde tengamos la oportunidad de proporcionar segmentos desatendidos de la población con nuevas opciones de entretenimiento y comercio.
- También pretendemos enfocarnos en propiedades ubicadas en lugares estratégicos con mercados urbanos estables con infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, pretendemos continuar estableciendo nuestra presencia en áreas metropolitanas como de la Ciudad de México, Cancún, Guadalajara, Monterrey, Toluca y otras ciudades de la República Mexicana, entre otras.
- Nuestra relación con Grupo-E nos brinda acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizá no estén disponibles para nuestros competidores.

- **Proyectos de desarrollo y remodelación oportunos y con valor agregado**

- Tenemos la intención de aumentar el valor de las propiedades existentes o futuras a través de proyectos de desarrollo y remodelación con el fin de generar un crecimiento del flujo de efectivo recurrente a largo plazo y rendimientos favorables sobre la inversión.

- **Administración proactiva de la propiedad**

- Mantenemos relaciones con nuestros arrendatarios y tomaremos provecho de la experiencia de las Empresas de Servicios de Representación, para renovar los Contratos de Arrendamiento vigentes o para celebrar Contratos de Arrendamiento con nuevos arrendatarios. En ambos casos, buscaremos siempre obtener niveles de Renta que sean iguales o mayores a las Rentas que recibimos actualmente. A través de una administración de propiedades intensiva, buscamos reducir los costos de operaciones en la administración de nuestras Propiedades.

Al evaluar cualquier inversión en particular, podremos tomar en cuenta una variedad de factores, incluyendo:

- **Análisis de mercado y de la propiedad.** Antes de concluir cualquier adquisición, nosotros y nuestro Asesor realizaremos un análisis exhaustivo de las características del mercado en el cual se encuentra la propiedad y de la propiedad misma, incluyendo:
  - Densidad de población y potencial de crecimiento;
  - Dinámicas económicas y el entorno fiscal y normativo del área;
  - Tendencias de ingreso de la población;
  - Dinámicas de oferta y demanda regionales y específicas del mercado y de la propiedad;
  - Competencia existente y potencial de otros propietarios y operadores;
  - Rentas del mercado y potencial de aumento de Rentas;
  - Barreras de entrada y otras fuentes de ventaja competitiva sustentable específicas de la propiedad;
  - Ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad;
  - Calidad crediticia de los inquilinos del lugar y potencial para futuros aumentos de Renta;
  - Calidad de la construcción, diseño y condiciones físicas actuales del inmueble; y
  - Oportunidad de aumentar el desempeño operativo y el valor de la propiedad a través de una mejor administración, esfuerzos de arrendamiento concentrados y/o mejoras de capital.
- **Proceso de adquisición.** Nuestro proceso de adquisición incluye un análisis de toda la información material disponible sobre una potencial adquisición. Nuestra obligación de concretar una adquisición por lo general estará condicionada a la entrega y la verificación de ciertos documentos por parte del enajenante, según apliquen, incluyendo:
  - Planes y especificaciones;
  - Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
  - Evidencia de licencias de uso, gravámenes existentes (certificados de libertad de gravámenes), pólizas de seguros acostumbradas (en caso de ser aplicable), información arqueológica y otros documentos aplicables;

- Información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
- Contratos existentes, cobro de Rentas a arrendatarios, gastos de operación, impuesto predial, actividad de arrendamiento y renovación.
- **Aprobación de la inversión.** Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% (diez por ciento) o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen, de conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver “*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión*” del presente documento.

## **Desarrollo**

Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de muchos de nuestros competidores, que en muchas ocasiones dependen de un tercero para desarrollar inmuebles o se concentran únicamente en adquirir propiedades ya desarrolladas. El equipo de directivos de nuestros Administradores cuenta con experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la elección y el análisis del sitio, el diseño de la propiedad y la administración de la misma y esperamos beneficiarnos de ello. Nuestro Asesor nos asiste para que de manera estratégica elijamos nuevos sitios e implementemos espacios redituables y arquitectónicamente atractivos en áreas deseables con base en datos específicos, incluyendo la visibilidad y la conveniencia de la locación, la ocupación competitiva y los índices de rentas, la saturación del mercado, el nivel de afluencia, las barreras de entrada y las tendencias futuras en términos económicos, demográficos y migratorios. Nuestro Asesor tiene experiencia en todas las etapas del ciclo de desarrollo, incluyendo encontrar oportunidades de desarrollo, identificar el uso óptimo del terreno o la propiedad, las capacidades internas con respecto al diseño y la ingeniería, así como las relaciones con los que consideramos son los despachos más importantes que proporcionan estos servicios; trabajar con los gobiernos federales, estatales y municipales en asuntos como obtención de licencias y permisos, acceso a una compañía constructora, Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. que parcialmente es propiedad

de y controlada por miembros de la Familia El-Mann y trabaja principalmente para Grupo-E así como para nuestra empresa y para las propiedades arrendadas.

El equipo de directivos de nuestro Asesor ha desarrollado una reputación como proveedor confiable, capaz de proporcionar soluciones innovadoras con la habilidad de desempeñarse de manera oportuna y redituable. Nuestro Asesor suele trabajar con arrendatarios conocidos por él para desarrollar nuevas propiedades y así cumplir con sus planes de expansión, o bien, re-desarrollar propiedades existentes con el fin de adecuarse mejor a sus necesidades de negocios. Nuestro Asesor también encuentra con frecuencia las oportunidades para adquirir propiedades de personas que no cuentan con los recursos financieros o la experiencia necesaria para desarrollar las propiedades.

## Fuentes de Financiamiento

Tenemos la intención de financiar adquisiciones futuras y desarrollos utilizando nuestras fuentes de financiamiento actuales que consisten en emisión de valores de capital y deuda en los mercados de capitales locales e internacionales, líneas de crédito, financiamiento hipotecario y préstamos para construcción de bancos locales y extranjeros. Para una descripción detallada de nuestras fuentes de financiamiento ver sección “*Líneas de Crédito y Otras Obligaciones en sección Discusión y Análisis a Nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones*”, del presente documento.

## Disposición de Activos

A efecto de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no enajenar ningún Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros en un período de por lo menos cuatro años a partir de la terminación de la construcción o la fecha en que se lleve a cabo la adquisición, según sea aplicable, a efecto de gozar de los beneficios fiscales atribuibles a dicha propiedad. Si llegáramos a enajenar una propiedad en dicho período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que hace poco atractiva la enajenación de la propiedad. Aunque por lo general adquirimos propiedades con la expectativa de conservarlos durante un período extendido, podemos disponer de propiedades oportunamente en ciertas circunstancias, como cuando:

- Reconozcamos los beneficios de diversificación asociados con la venta de una propiedad y el re-equilibrio de nuestra Cartera;
- El rendimiento parezca haberse maximizado para la propiedad; y
- Oportunidades para redistribuir capital en adquisición, desarrollar y re-desarrollar ofrezcan un mayor potencial de rendimiento.

La determinación de si una propiedad en particular debe ser enajenada o si se debe disponer de ella de otro modo se tomará después de haber considerado los factores substanciales, incluyendo las condiciones económicas del momento, con la intención de maximizar los rendimientos para los Tenedores. Ver “*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Política de Desinversión*” del presente documento.

## **Estrategia de Administración y Arrendamiento de la Propiedad**

Consideramos que un enfoque centrado en la administración de propiedades, el arrendamiento y la retención de clientes es esencial para maximizar el flujo de efectivo operativo y el valor de nuestras Propiedades. Nuestros Administradores administran nuestras Propiedades con miras a la creación de un entorno que sea por completo benéfico para los negocios de nuestros arrendatarios.

Nuestros Administradores realizan prácticamente todas las actividades relacionadas con las funciones operativas y administrativas, incluyendo temas sobre adquisiciones, desarrollo, procesamiento de datos, finanzas y contabilidad. Las funciones *in situ*, entre ellas el mantenimiento, los trabajos de jardinería, limpieza, plomería y electricidad, podrían ser efectuadas por nuestros Administradores o subcontratados con terceras personas.

Tomamos un enfoque proactivo en cuanto a la administración de las Propiedades, manteniendo contacto regularmente con los arrendatarios y visitando cada Propiedad con frecuencia. Como parte de nuestra administración, nuestros Administradores monitorean cuidadosamente el desempeño financiero y general de cada Propiedad y de sus arrendatarios, así como los cambios en los mercados locales y regionales. Cada Propiedad está sujeta a un proceso de planeación y presupuesto que toma en cuenta el mercado local y las condiciones de la economía y la industria.

De conformidad con los Contratos de Servicios de Representación respectivos, las Empresas de Servicios de Representación son responsables de, entre otros, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador F1 Management; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Nuestros Administradores utilizan la experiencia de las Empresas de Servicios de Representación y de nuestro Asesor, habiéndose familiarizado con los arrendatarios actuales, así como con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que podrían complementar nuestra actual base de clientes.

Nuestros Administradores buscan maximizar los flujos de efectivo hacia nuestras Propiedades al arrendar espacios vacíos, aumentar las Rentas conforme expiran los Contratos de Arrendamiento actuales con Rentas debajo del nivel de mercado y negociar nuevos Contratos de Arrendamiento para reflejar los aumentos en los índices de Rentas.

## **Requerimientos de Capex**

El Fideicomiso cubre sus requerimientos de Capex conforme los mismos se van generando de tiempo en tiempo, a efectos de efectuar mejoras a los inmuebles conforme lo determina nuestra administración.

Dicho presupuesto para mejoras a las Propiedades del Fideicomiso para los próximos 5 años asciende a un total de aproximadamente Ps. \$800.0 millones, mismos que se aplicarán conforme lo requieran las Propiedades.

### *iv) Regulación*

Nuestras Propiedades están sujetas a la Legislación Aplicable. Contamos con los permisos y las aprobaciones necesarias para operar cada una de nuestras Propiedades.

### *v) Asuntos Ambientales y seguros*

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

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

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

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean

debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA.

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

## **Seguros**

Consideramos que todas las Propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras Propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las Propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

### *Sumas Aseguradas*

La suma asegurada del total de las carteras de nuestro Fideicomiso (excluyendo el valor de la tierra) representa aproximadamente el 79% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

### *vi) Competencia*

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o quizás busquen adquirir propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. El medio de competencia principal son las Rentas que se cobran, la ubicación, los servicios brindados y la naturaleza y las condiciones de las instalaciones que se arriendan. Si nuestros competidores ofrecen espacios con índices de Rentas por debajo de los índices de mercado actuales que nosotros cobramos a nuestros arrendatarios actualmente, en mejores ubicaciones en nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podemos perder arrendatarios actuales y podemos vernos en la necesidad de reducir nuestros índices de Renta por debajo de lo que cobramos actualmente con el fin de retener a nuestros arrendadores cuando terminen sus contratos.

### *vii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos*

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

*viii) Principales Clientes*

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2016, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 28.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.2% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 10.7% del GLA de nuestra Cartera o el 8.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

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

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps.)		10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m <sup>2</sup> )	% GLA Total
	\$ en miles)	% RFA Total			
Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157	10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161	3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007	2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000	1.8%
Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983	1.7%
Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076	1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026	1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,981	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,545	28.4%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps.)		10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m <sup>2</sup> )	% GLA Total
	\$ en miles)	% RFA Total			
Tienda de Autoservicio	980,216	9.0%	Tienda de Autoservicio	755,547	11.2%
Banco	794,880	7.3%	Educación	256,161	3.8%
Educación	477,213	4.4%	Banco	186,598	2.8%
Banco	333,352	3.0%	Educación	163,000	2.4%
Entretenimiento	197,618	1.8%	Banco	129,238	1.9%
Alimentos	139,251	1.3%	Entretenimiento	123,912	1.8%

Hospedaje	131,780	1.2%	Logística	115,983	1.7%
Logística	111,540	1.0%	Tienda de Autoservicio	105,689	1.6%
Gobierno	109,993	1.0%	Bienes de Consumo	82,677	1.2%
Logística	96,688	0.9%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2015	3,372,531	30.8%	10 Clientes 2015	2,001,027	29.8%

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

### *viii) Recursos Humanos*

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 636 empleados al 31 de diciembre de 2016.

### *ix) Oficinas*

Nuestra oficina principal se encuentra en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070.

### *x) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

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

### *xi) Derechos*

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en

el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores.

#### *xii) Régimen Fiscal e Impuestos*

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

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

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

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

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

*Residentes en México*

*Pagos de rendimientos.*

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

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFRES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

### *Enajenaciones*

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

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

### *Otros Impuestos*

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

### *Residentes en el Extranjero*

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

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

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

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

### *Tratados*

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

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio

que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

#### *Pagos de rendimientos*

La Emisora deberá retener a los Tenedores, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

#### *Enajenaciones*

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos CBFIs que realicen a través de esos mercados.

Tratándose de Tenedores no residentes en México cuyos ingresos estén sujetos a un régimen fiscal preferente (en términos de la LISR de México), estarán sujetos a una retención a la tasa del 40% (cuarenta por ciento) sobre la ganancia bruta obtenida.

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

#### *Otros Impuestos*

Un Tenedor no residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

#### *Confirmación de criterios para el tratamiento fiscal de los CBFIs*

El Servicio de Administración Tributaria mediante oficio No. 900-03-01-2010-41293 (Oficio SAT), en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, confirmó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre que no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 187 del mismo ordenamiento. Asimismo, se confirmó que no se pagará el IVA ni el IETU (hoy inexistente) por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de nuestro Fideicomiso.

### *xiii) Política de Distribución*

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

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

Las Distribuciones en Efectivo realizadas hasta la fecha son las siguientes:

<b>Período</b>	<b>Dividendo declarado</b>
2011	
Primer trimestre	Ps. \$0.0343
Segundo trimestre	Ps. \$0.3022
Tercer trimestre	Ps. \$0.3779
Cuarto trimestre	Ps. \$0.3689
2012	
Primer trimestre	Ps. \$0.1960
Segundo trimestre	Ps. \$0.3000
Tercer trimestre	Ps. \$0.4044

Cuarto trimestre	Ps. \$0.4216
2013	
Primer trimestre	Ps. \$0.3700
Segundo trimestre	Ps. \$0.4100
Tercer trimestre	Ps. \$0.4504
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4800
2014	
Primer trimestre	Ps. \$0.4366
Segundo trimestre	Ps. \$0.4014
Tercer trimestre	Ps. \$0.4977
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4890
2015	
Primer trimestre	Ps. \$0.4921
Segundo trimestre	Ps. \$0.4934
Tercer trimestre	Ps. \$0.5005
Cuarto trimestre	Ps. \$0.5097
2016	
Primer trimestre	Ps. \$0.5020
Segundo trimestre	Ps. \$0.4801
Tercer trimestre	Ps. \$0.4894
Cuarto trimestre	Ps. \$0.5116

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

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;

- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

#### *xiv) Capitalización*

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) al 31 de diciembre de 2016:

- sobre una base real; y
- sobre una base proforma, para reflejar la oferta y colocación de los CBs, y el uso de dichos recursos.

Usted debe leer esta tabla en conjunto con las secciones, "Información Financiera Seleccionada", "Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones" y la información contenida en los Estados Financieros y notas a los Estados Financieros incluidas en otra sección de este documento.

---

Al 31 de diciembre de 2016	Capitalización Proforma al 31 de diciembre de 2016
Ps.(en miles)	Ps.(en miles)
Deuda Bancaria	4,890,995
Corto Plazo	633,911
Largo Plazo	4,257,084
Deuda Bursátil de Largo Plazo	60,465,152
<b>Deuda Total</b>	<b>65,356,147</b>
(-) Costos de la Transacción	-581,572
(+) Valor Razonable de la Deuda	31,978
<b>Deuda CP+LP Neta de Costos<sup>(1)</sup></b>	<b>64,806,553</b>
Total Patrimonio	122,643,335
Otros Pasivos	4,577,089

<b>Total de Capitalización</b>	<b>192,026,977</b>	<b>192,026,977</b>
CBFIs en circulación	3,249,305,750	3,249,305,750

(1) Bajo IFRS, la deuda de largo plazo se presenta en el balance general neta de costos de la transacción.

### xv) El Mercado Inmobiliario en México

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

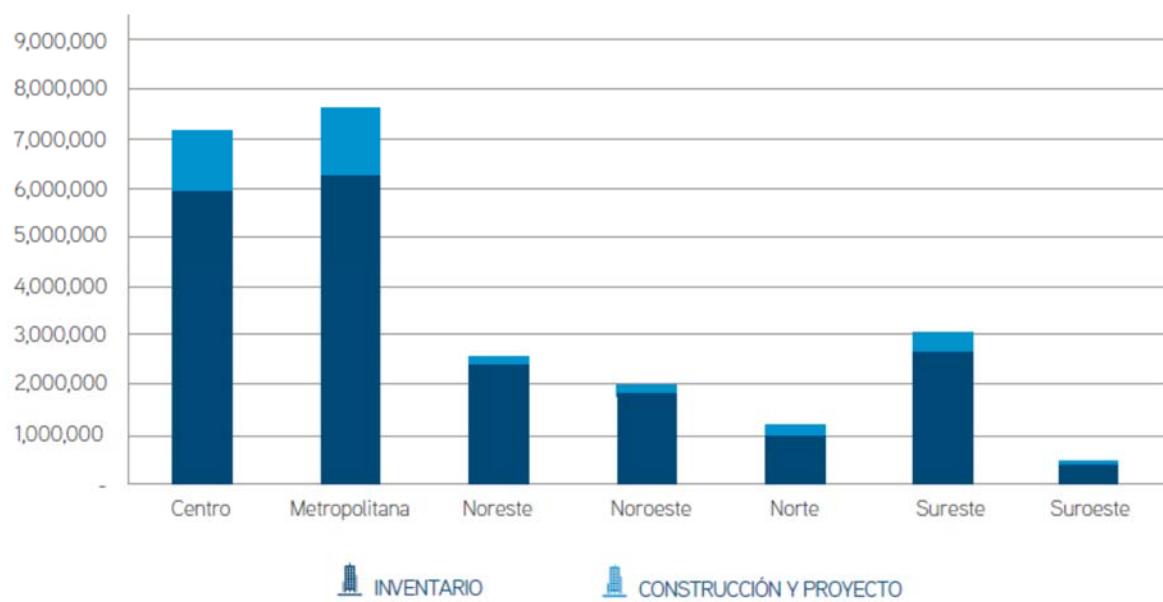
#### Mercado Comercial

Durante 2016, el mercado comercial aumentó el piso de venta de centro comerciales mayores a 10,000 m<sup>2</sup> en más de 770,000 m<sup>2</sup>, de los cuales 15% (120,000 m<sup>2</sup>) fueron ampliaciones de centros comerciales existentes. La zona metropolitana mostró el mayor número de centros comerciales nuevos. La tasa de ocupación general de este mercado fue de 94%. El mercado comercial continua mostrando dinamismo y con demanda por espacios nuevos entre los que destacan los sectores salud, moda y restaurantero.

Con respecto a inmuebles en construcción, actualmente se tienen monitoreados 2.5 millones de m<sup>2</sup> en 58 inmuebles y más de 1.2 millones de m<sup>2</sup> en proyecto para 81 inmuebles. Se espera que el inventario en construcción entre en operación dentro de los próximos 3 años.



**INVENTARIO VS CONSTRUCCIÓN Y PROYECTO POR ZONA TOTAL: 3.8 MILLONES DE M<sup>2</sup>**

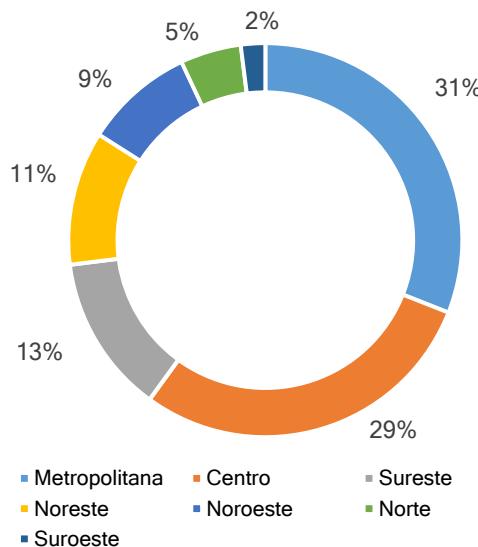


Fuente: Colliers International

Al 31 de diciembre de 2016, el inventario de centros comerciales en México asciende a 638 inmuebles, lo que significa una superficie rentable superior a los 20.2 millones de m<sup>2</sup> dentro de las 7 zonas del país: Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste. La zona metropolitana concentra 6.2 millones de m<sup>2</sup>, que representa el 31% del total, seguido por la zona centro con 5.9 millones de m<sup>2</sup>, que representa 29% del total. En cuanto a tipo de centro comercial, los Power Centers y los Fashion Malls son los que mayor participación de inventario tienen con 38% y 33% (7.7 millones de m<sup>2</sup> y 6.6 millones de m<sup>2</sup>) respectivamente.

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

**Inventario de Centros Comerciales por Zona**

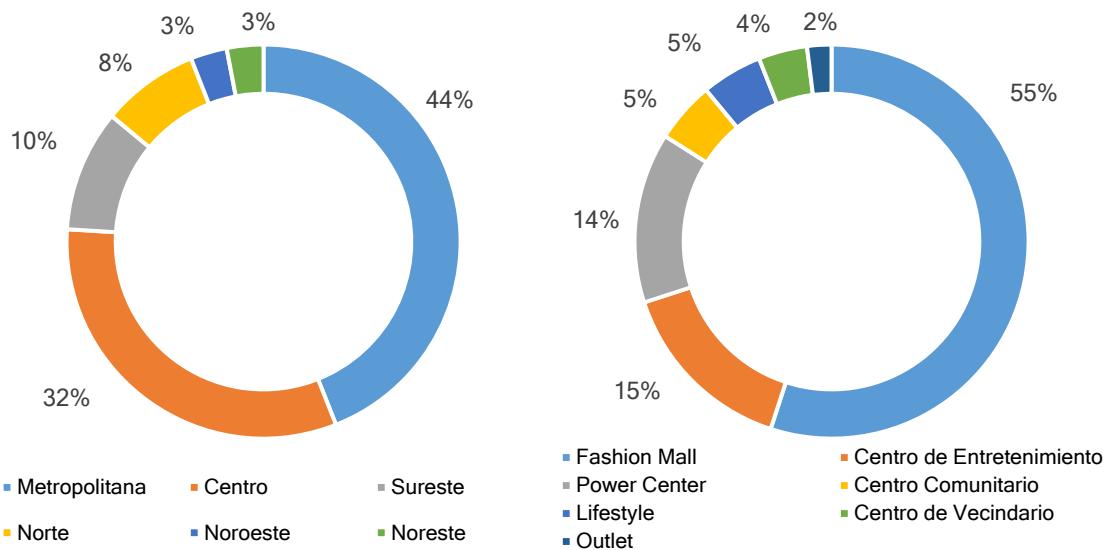


Fuente: Colliers International

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

#### Centros Comerciales en Construcción

(Zona Geográfica y Tipo de Centro Comercial)



Fuente:

Colliers International

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

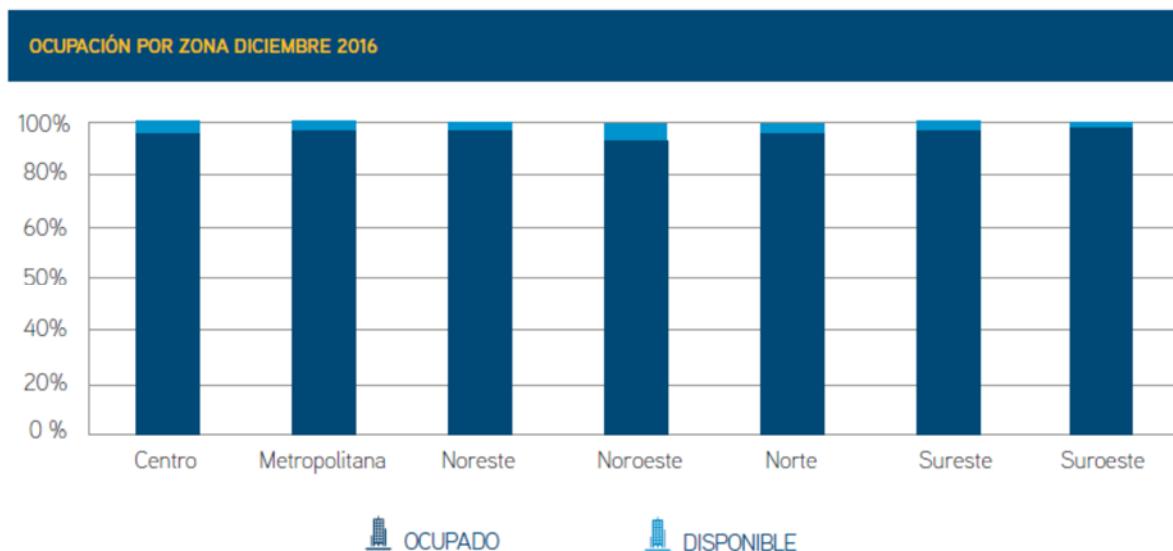
Centers, Centros Comunitarios y Centros de Vecindario) están llegando a su etapa de saturación, por lo que los desarrolladores se están enfocando en Fashion Malls con componentes de autoservicio y entretenimiento, tendencia que sigue de esta forma en las principales ciudades del país.

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

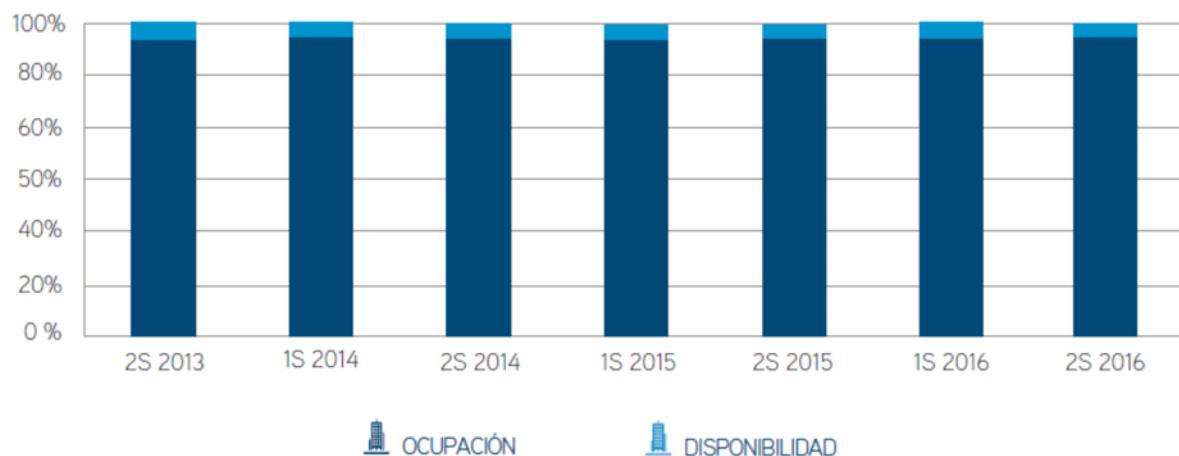
Los desarrollos verticales se vuelven un recurso para los desarrolladores que desean construir en zonas con densidad poblacional importante como la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, influenciado por los incrementos en los precios de la tierra, lo que ha hecho necesario incrementar la densidad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

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

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



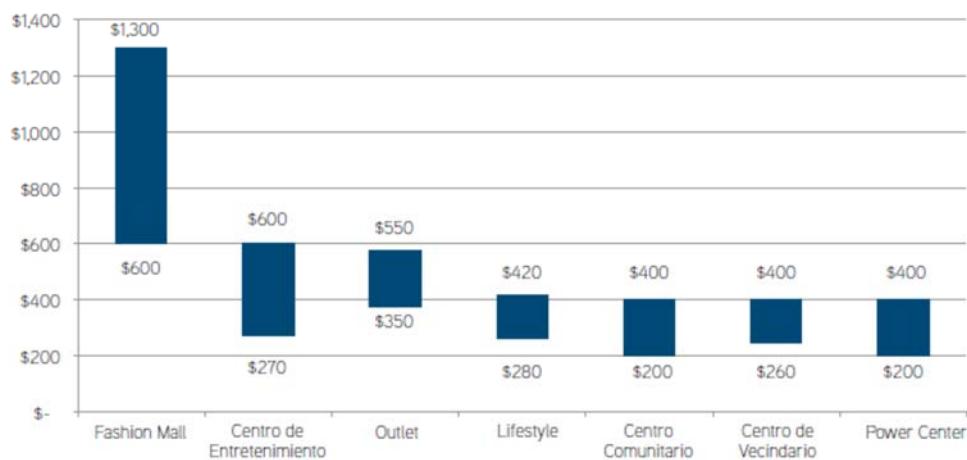
#### OCUPACIÓN VS DISPONIBILIDAD EN EL PAÍS 2S 2013 -2S 2016



Fuente: Colliers International

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

#### PRECIOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN CENTROS COMERCIALES CONSOLIDADOS EN ZONAS METROPOLITANAS DICIEMBRE 2016 MXP/M<sup>2</sup>/MES



**PRECIOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN CENTROS COMERCIALES CONSOLIDADOS A NIVEL NACIONAL  
DICIEMBRE 2016 MXP/M<sup>2</sup>/MES**



Fuente: Colliers International

Tendencias:

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

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

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

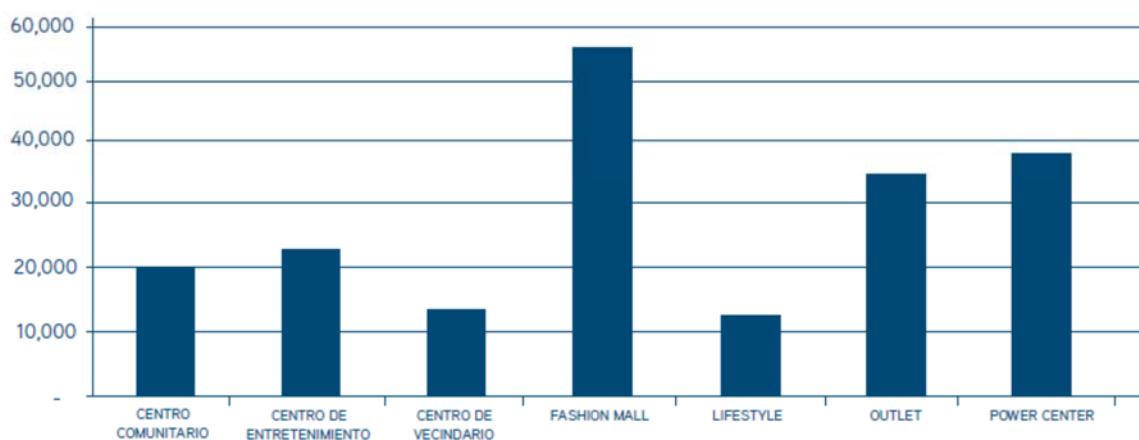
Los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) contribuyen a una mejora de ordenamiento vial, transporte, seguridad y estética. Los CETRAM establecidos gozan de un gran éxito al colocar distintos tipos de servicios y entretenimiento que resulta atractivo para usuarios de transporte público y otros visitantes.

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

## MAPA ESTADOS QUE COMPRENDEN LA ZONA



## PROMEDIO DE ÁREA RENTABLE POR TIPO DE CENTRO COMERCIAL DICIEMBRE 2016



Fuente: Colliers International

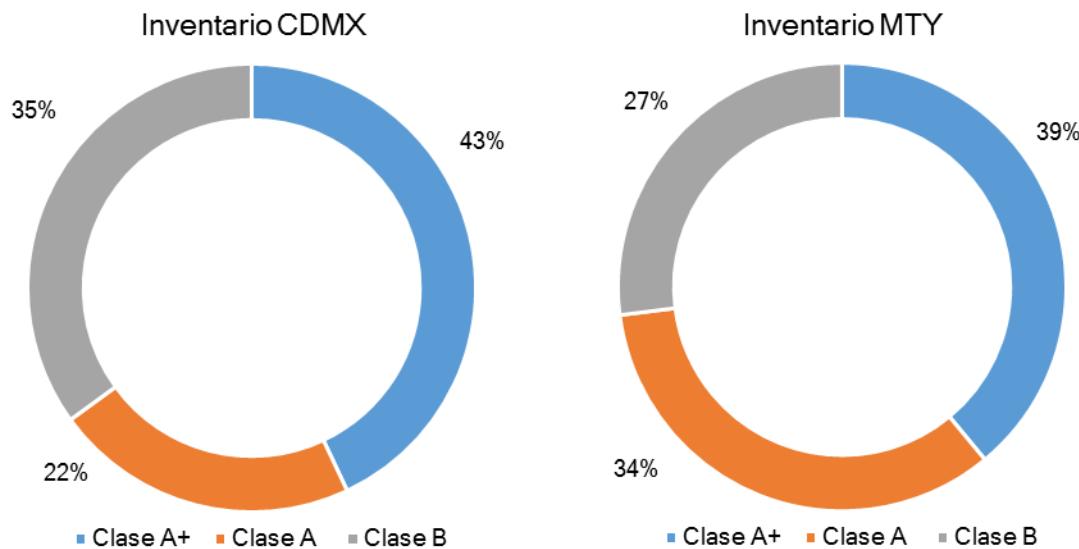
### Mercado de Oficinas

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

Al cierre de 2016, el inventario de oficinas A+, A, y B de la Ciudad de México asciende a 8.6 millones de m<sup>2</sup>, con una ocupación de 88.9% y está dividido en 10 corredores. Dicho inventario mostró un crecimiento de 6.7% con respecto al cierre de 2015, mostrando una tasa de absorción neta de 450,000 m<sup>2</sup>.

Por su parte, la ciudad de Monterrey tiene un inventario de 1.3 millones de m<sup>2</sup> en oficinas clase A+, A, y B, con una ocupación de 86%, que representa un crecimiento de 400 puntos base con respecto a la

ocupación mostrada al cierre de 2015 que era de 82%. El mercado de oficinas en Monterrey se divide en 8 corredores.

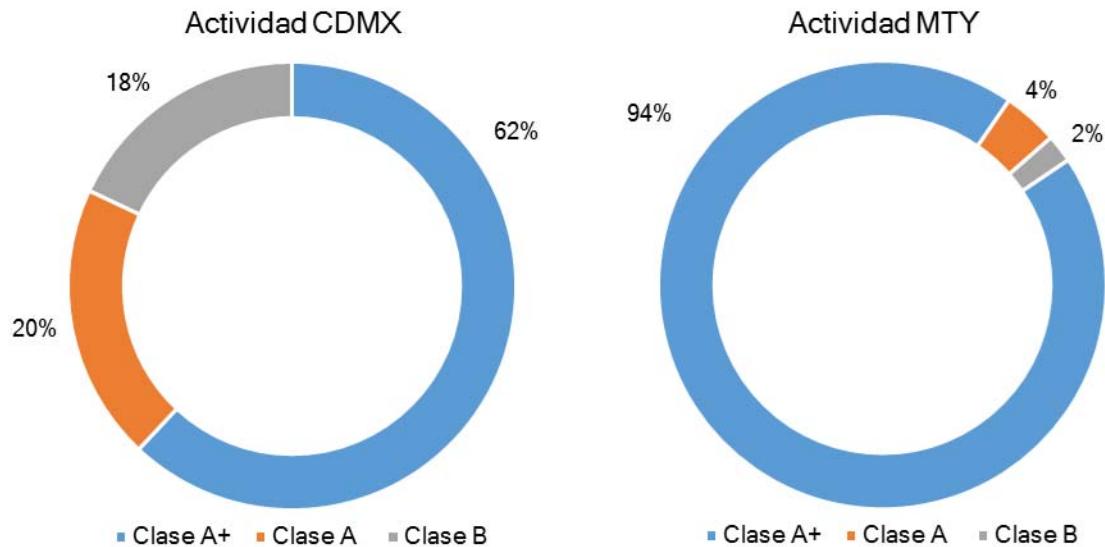


Fuente: Colliers International

En la Ciudad de México la tasa de disponibilidad se mantiene estable e indica que el mercado ha sido capaz de absorber los inmuebles que entraron al mercado durante 2016. Los corredores con la mayor disponibilidad son Norte, Polanco y Reforma con 289,000 m<sup>2</sup>, 137,000 m<sup>2</sup>, y 130,000 m<sup>2</sup> disponibles respectivamente.

En términos de edificios en construcción, se tienen 88 inmuebles monitoreados en la Ciudad de México, lo que representa aproximadamente 1.6 millones de m<sup>2</sup> que entrarán en operación entre 2017 y 2019. Por su parte, en Monterrey se monitorean 5 edificios con 66,000 m<sup>2</sup> que entrarán en operación durante el primer trimestre de 2017.

La demanda en la Ciudad de México totalizó 950,000 m<sup>2</sup> en operaciones de venta y renta en todas las categorías en los 10 corredores, lo que representa un incremento de 6.1% con respecto a 2015. La mayor actividad se registró en el corredor Reforma con 186,000 m<sup>2</sup>, seguido de los corredores Periférico Sur e Insurgentes con 167,000 m<sup>2</sup> y 119,000 m<sup>2</sup> respectivamente.



Fuente: Colliers International

El nivel de absorción acumulada al cierre de 2016 fue de 458,000 m<sup>2</sup>, un aumento de 33% con respecto a la absorción acumulada al cierre de 2015.

En la Ciudad de México, los precios ponderados de salida mensuales por m<sup>2</sup> para oficinas clase A+, A, y B fueron de Us\$25.00, Us\$24.00, y Us. 17.00 respectivamente. En los corredores Reforma, Polanco y Lomas-Palmas los precios de salida para oficinas clase A+, A, y B oscilaron de Us\$30.00 a Us\$34.00, Us\$27.00 a Us\$29.00, y Us\$19.00 a Us\$29.00 respectivamente por m<sup>2</sup> por mes. Los precios en los corredores Bosques, Interlomas, Insurgentes, Santa Fe, Periférico Sur, Lomas Altas y Norte oscilaron entre Us\$20.00 a Us\$30.00 para clase A+, Us\$15.00 a Us\$29.00 para clase A, y Us\$9.00 a Us\$21.00 para clase B. Los precios mínimos se observan en edificios clase A+ y A en zonas suburbanas con gran disponibilidad de metros cuadrados.

En Monterrey los precios de salida por m<sup>2</sup> por mes para oficinas clase A+, A, y B oscilaron entre Mx\$290.00 a Mx\$590.00, Mx\$221.00 a Mx\$400.00, y Mx\$150.00 a Mx\$350 respectivamente.

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

## Mercado Industrial

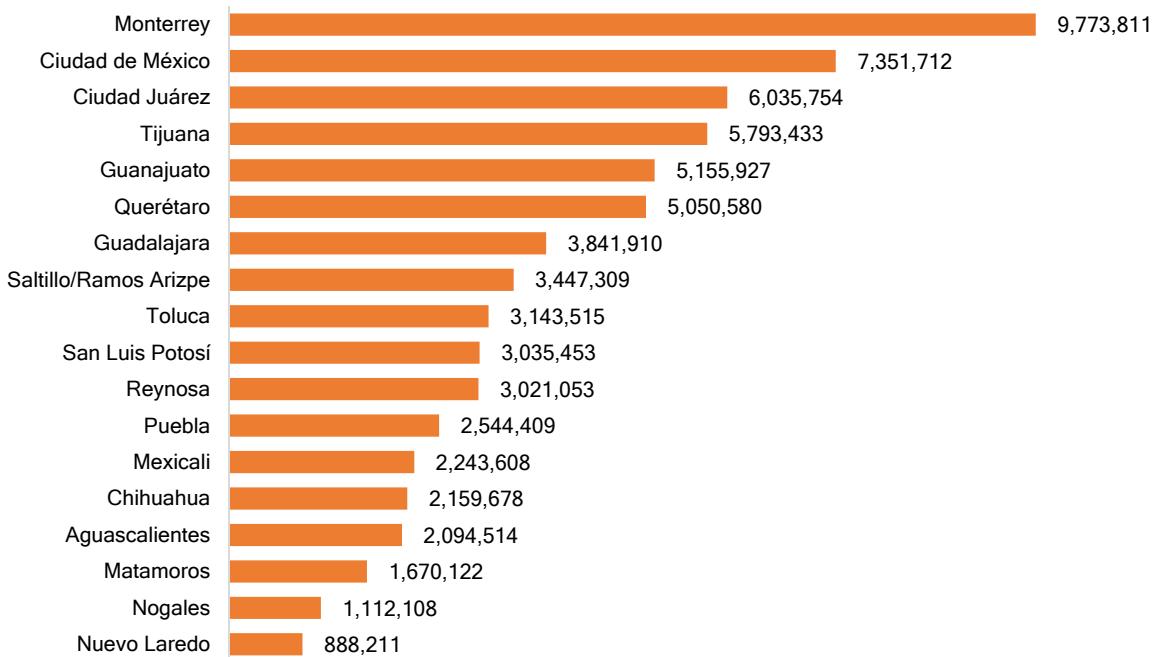
La información de esta sección se utilizó con el consentimiento de Jones Lang LaSalle (JLL)

El mercado inmobiliario industrial creció sustancialmente en 2016. El inventario de espacio industrial clase A a nivel nacional ascendió a 68.3 millones de m<sup>2</sup> al cierre del año, lo que representa un incremento de 8% con respecto al cierre de 2015. Los sub-mercados que mostraron mayores crecimientos fueron Querétaro, San Luis Potosí, Puebla, Saltillo, Ciudad de México y Chihuahua. La absorción neta en el año en la Ciudad de México fue por más de 957,000 m<sup>2</sup> mientras que se absorbieron 5.5 millones de m<sup>2</sup> a nivel nacional, lo que representa el doble de la absorción anual registrada de 2007 a 2014. La tasa de ocupación a nivel nacional se mantuvo alrededor de 94.5%. Los tres sub-mercados más grandes son Monterrey, Ciudad de México y Ciudad Juárez con aproximadamente 34% del inventario nacional total.

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

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

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



Fuente: Jones Lang LaSalle

## b) Factores de Riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o de los Administradores, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

### Riesgos relacionados con temas fiscales

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

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

#### *Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.*

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

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

#### *Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.*

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

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades

federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

#### **Factores relacionados con los CBFIs.**

##### *Activos limitados del Fideicomiso.*

La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

##### *Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.*

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

#### **Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.**

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

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

Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

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

Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en ciertos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas de forma adversa.

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

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores pueden verse afectados de forma adversa.

*Si fuéramos incapaces de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado.*

No podemos garantizar que seremos capaces de mantener arrendadas nuestras propiedades estabilizadas o en desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

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

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

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

Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

*Dependemos de fuentes externas de financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital.*

Podríamos no ser capaces de financiar nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago.

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

*Nuestra capacidad para obtener financiamiento a través de la colocación de valores, podría depender de diversos factores ajenos a nosotros.*

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores depende, en parte, del precio del valor que sería colocado, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de valores, incluyendo cambios en las tasas de interés, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros valores a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para cumplir con la política de distribución; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros valores y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores.

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

En el futuro, esperamos adquirir nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos

podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos).

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

Hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda nos somete a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

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

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

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

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, entre otros, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos ser afectados adversamente. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas

nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados de forma adversa.

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

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

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

*Se nos puede exigir hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestros Activos con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.*

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

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

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

*Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de Capex.*

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos.

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

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

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

*El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el*

*futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.*

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

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

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

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

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores

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

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

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

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

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

***Requerimiento de información relacionado con la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.***

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

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de

reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

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

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;

- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados de forma adversa.

***Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso.***

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

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

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el

mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

*Nuestra capacidad para disponer de nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.*

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Además, los propietarios originales de la Cartera de Aportación conforme al Convenio de Adhesión respectivo, tienen Derechos de Reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos que solo pueden ejercer en caso que nosotros decidamos enajenar parte o la totalidad de la Cartera de Aportación. Adicionalmente, el propietario de cualquier propiedad que haya sido aportada, o que vaya a ser aportada en un futuro, podría tener derechos de reversión con respecto de las propiedades aportadas por ellos, según se establezca en los convenios de adhesión respectivos. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al

Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

*Esperamos estar expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.*

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

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

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso.

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

Como parte de la adquisición de otras propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trattaron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectarnos adversamente.

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

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por

ciento) de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

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

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

*Somos un fideicomiso que no es de garantía y la entrega de Distribuciones no está garantizada.*

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de los CBFIs con los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. La recuperación de la inversión en nuestros CBFIs está sujeta a nuestra recepción de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Activos.

*El impuesto predial y posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de dicho impuesto predial o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.*

Estamos sujetos al pago del impuesto predial y, en su caso, contribuciones de mejoras sobre nuestros Activos. Los impuestos sobre nuestras Propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras Propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras Propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales y contribuciones que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones podría verse afectada de forma adversa.

*Las co-inversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.*

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

*Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para efectuar Distribuciones.*

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en nuestra deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

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

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquirimos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

#### **Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación**

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

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

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

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no

independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas. Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

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

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

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las transacciones de formación y

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

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

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

### Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

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

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

*Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.*

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

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

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

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

El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tienen la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C. sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Además, algunos de estos individuos son miembros de nuestro Comité Técnico.

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

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

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

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso.

#### **Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la tenencia de nuestros CBFIs**

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

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

*Las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes lo que podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.*

La venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El

ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de Activos y otras Emisiones de nuestros CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

*Es probable que en el futuro sigamos emitiendo CBFIs como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestro Asesor, según lo acuerde nuestro Comité Técnico.*

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

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

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

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

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

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

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

*El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la bolsa de valores puede no sostenerse después de alguna emisión.*

No podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. El precio de oferta usualmente es determinado por acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;

- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

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

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

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

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

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

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

### **Riesgos Relacionados con México**

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

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad

social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

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

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso,

nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de nuestros CBFIs.

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

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

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

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

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

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

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

sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

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

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

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

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

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

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación

mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

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

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

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

*Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.*

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

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

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

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

*Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs y nuestros resultados de operación.*

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

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

*Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.*

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la BMV podrían ser diferentes de aquellos impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos.

Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, comenzamos a reportar nuestros estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

***Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.***

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

***Puede ser difícil hacer cumplir responsabilidades civiles contra nosotros, contra los miembros de nuestro Comité Técnico, contra nuestro Asesor o sus directivos.***

Somos un fideicomiso organizado conforme a las leyes de México. Todos los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y las Empresas de Servicios de Representación residen en México, y sustancialmente todos los activos de estas personas están ubicados México. Adicionalmente, todos nuestros Activos están ubicados en México. Por lo anterior la responsabilidad civil se deberá ejercer conforme la Legislación Aplicable.

### c) Información sobre Fibras

#### Generalidades

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.
- La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.
- El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal.
- Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los Tenedores, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.
- Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas Tenedores.

#### Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Activos;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

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

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs. Para información más detallada, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

### **Negociación de nuestros CBFIs**

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

### **Deudores Relevantes**

No existen deudores del Fideicomiso.

### **Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

#### **d) Documentos de carácter público**

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

Los inversionistas de CBFIs y CBs que así lo deseen podrán consultar este documento así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de Internet de la CNBV en [www.gob.mx/cnby](http://www.gob.mx/cnby).

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

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común de los CBFIs y de los CBs copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común de los CBFIs y de los CBs ubicadas en Cordillera de los Andes N° 265, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2016. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante (los “Estados Financieros Auditados”).

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

#### **Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera**

(Cifras en miles de pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2016	2015	2014
<i>Activo</i>			
Efectivo y efectivo restringido	5,554,120	5,995,918	500,848
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar y otras	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	80,293	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,141,696	4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
<b>Activo circulante</b>	<b>11,673,221</b>	<b>13,715,805</b>	<b>24,047,188</b>
Propiedades de inversión	172,739,278	151,822,122	113,303,350
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	1,121,095
Inversiones en asociadas	5,178,900	3,113,889	2,854,011
Instrumentos financieros derivados	515,055		
Otros activos, Neto	1,920,523	2,121,525	2,289,490
<b>Activo no circulante</b>	<b>180,353,756</b>	<b>157,057,536</b>	<b>119,567,946</b>
<b>Total activo</b>	<b>192,026,977</b>	<b>170,773,341</b>	<b>143,615,134</b>
<i>Pasivo</i>			
Préstamos	633,911	10,123,627	1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,232,397	1,913,159	1,928,023
Rentas cobradas por anticipado	165,362	100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	104,488	-
<b>Pasivo circulante</b>	<b>4,124,936</b>	<b>12,241,284</b>	<b>3,776,970</b>
Préstamos	64,172,642	44,209,408	34,128,710
Otras cuentas por pagar a largo plazo	125,530		
Depósitos de los arrendatarios	825,067	702,303	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	135,467	261,968	159,174
<b>Pasivo no circulante</b>	<b>65,258,706</b>	<b>45,173,679</b>	<b>34,762,693</b>

<b>Total pasivo</b>	<b>69,383,642</b>	<b>57,942,775</b>	<b>39,067,475</b>
<i>Patrimonio</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	95,383,575	97,742,580	93,500,173
Resultados acumulados	25,524,669	15,615,798	11,575,298
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	(103,006)		
<b>Total de participación controladora</b>	<b>120,805,238</b>	<b>113,358,378</b>	<b>105,075,471</b>
Participación no controladora	1,838,097		
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>122,643,335</b>	<b>113,358,378</b>	<b>105,075,471</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>192,026,977</b>	<b>170,773,341</b>	<b>143,615,134</b>

#### Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos por arrendamiento	11,756,607	9,574,616	6,989,751
Ingresos por mantenimiento	1,230,420	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	157,821	148,573	124,387
Comisión por administración	108,000	38,333	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>13,252,848</b>	<b>10,724,899</b>	<b>7,821,980</b>
Honorarios de administración	-678,686	-612,928	-490,832
Gastos de operación	-824,967	-668,237	-530,623
Gastos de mantenimiento	-1,293,772	-1,065,230	-807,394
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-169,997	-587,792	-530,280
Predial	-323,074	-258,801	-155,104
Seguros	-143,918	-87,012	-84,179
	<b>-3,629,398</b>	<b>-3,474,984</b>	<b>-2,793,396</b>
Gastos por intereses	-3,826,836	-2,681,540	-2,019,111
Ingresos por intereses	263,833	412,083	430,494
Pérdida cambiaria, Neta	-4,752,607	-3,878,142	-2,222,097
Amortización de comisiones bancarias	-133,579	-81,867	-166,545
Instrumentos financieros derivados	-46,624		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	11,266,275	4,714,041	4,659,760
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>12,393,912</b>	<b>5,734,490</b>	<b>5,711,085</b>
<b>Utilidad neta por CBFI básica (pesos)</b>	<b>1.9927</b>	<b>1.9054</b>	<b>2.3264</b>

<b>Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)</b>	<b>1.9696</b>	<b>1.6403</b>	<b>1.7517</b>
---	---------------	---------------	---------------

**b) Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones**

**Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones**

*Ingresos por arrendamiento.*

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2016, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 94.4%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2016, estábamos en proceso de desarrollar 7 proyectos que comprenden nuestra Cartera en Desarrollo y un proyecto que comprende nuestra Cartera en Desarrollo JV. El desarrollo de la mayoría de dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 40 meses, y se espera que la Cartera en Desarrollo contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 466,984 metros cuadrados y la Cartera en Desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 326,089 metros cuadrados.

**Vencimiento del arrendamiento.** Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento que se prevé vencerán en 2017, representan el 12.6% del total de nuestro GLA ocupado y 13.5% de nuestra RFA.

**Condiciones de Mercado.** Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Consideramos que nuestros objetivos

de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la Propiedad.

**Entorno competitivo.** Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

**Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros.** Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

**Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios.** Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, incurrimos en Ps. \$11,266.3 mil millones en ajustes al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

## Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a

la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

### *Resumen de las principales políticas contables*

A continuación se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

#### *Clasificación de arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

#### *Combinaciones de negocios*

Nuestros Administradores usan su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

#### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El

Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

### *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

### *Valuación de propiedades de inversión*

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, nuestros Administradores, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

### **Resultados de Operación**

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2016, 2015 y 2014:

Cartera	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
<b>Carteras adquiridas en 2016</b>		
Cartera Individuales Industriales (El Salto Jalisco)	23 de febrero de 2016	Propiedades de inversión
Cartera Individuales (Puerta de Hierro)	29 de febrero de 2016	Propiedades de inversión
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	1 de junio de 2016	En desarrollo
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	27 de junio de 2016	En desarrollo
Cartera Turbo (Tower Vallarta)	19 de agosto de 2016	Propiedades de inversión
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	octubre 2016	En desarrollo
<b>Carteras adquiridas en 2015</b>		
Cartera Utah	4 de marzo de 2015	Propiedades de inversión
Cartera Florida	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión
Cartera Kansas	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Cartera Buffalo	17 de abril de 2015	En desarrollo
Cartera Indiana (ICEL)	2 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Cartera Oregon	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Cartera R15 (Cuautipark II)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión

<b>Cartera Artificios 40</b>	<b>4 de noviembre de 2015</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera Indiana (Lamar)</b>	<b>19 de noviembre de 2015</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera Alaska</b>	<b>14 de diciembre de 2015</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Carteras adquiridas en 2014(1)</b>		
<b>Cartera Colorado</b>	<b>30 de enero de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera Maine</b>	<b>19 de febrero de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera California</b>	<b>5 de mayo de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera Corporativo San Mateo</b>	<b>25 de junio de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera Hotel Centro Histórico</b>	<b>7 de julio de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera La Viga</b>	<b>23 de julio de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera R-15 (Galerías Guadalajara y Península Vallarta)</b>	<b>15 de julio de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera P4 (Insurgentes 476 e Insurgentes 1571)</b>	<b>24 de septiembre de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>
<b>Cartera Samara</b>	<b>16 de diciembre de 2014</b>	<b>Propiedades de inversión</b>

(1) No incluye la adquisición de Christel House y del Terreno Cancún.

### Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

#### Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2016	2015
Ingresos por arrendamiento	11,756,607	9,574,616
Ingresos por mantenimiento	1,230,420	963,377
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	157,821	148,573
Comisión por administración	108,000	38,333
<b>Total Ingresos</b>	<b>13,252,848</b>	<b>10,724,899</b>
Honorarios de administración	-678,686	-612,928
Gastos de operación	-824,967	-668,237
Gastos de mantenimiento	-1,293,772	-1,065,230
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-169,997	-587,792
Predial	-323,074	-258,801
Seguros	-143,918	-87,012
	<b>-3,629,398</b>	<b>-3,474,984</b>
Gastos por intereses	-3,826,836	-2,681,540
Ingresos por intereses	263,833	412,083
Pérdida cambiaria, Neta	4,752,607	-3,878,142

Amortización de comisiones bancarias	-133,579	-81,867
Instrumentos financieros derivados	-46,624	
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	11,266,275	4,714,041
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b><u>12,393,912</u></b>	<b><u>5,734,490</u></b>

*Ingresos por arrendamiento:* Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,182.0 millones o el 22.8%, para llegar a Ps. \$11,756.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$9,574.6 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; (ii) ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 32.6% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

*Ingresos por mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$267.0 millones o el 27.7%, para llegar a Ps. \$1,230.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$963.4 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo;

*Dividendos de derechos fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, se incrementaron en Ps. \$9.2 millones o el 6.2%, para llegar a Ps. \$157.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$148.6 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dicha utilidad.

*Comisión por administración:* Durante el 2016, recibimos Ps. \$108.0 millones de ingresos por comisión por administración de acuerdo con las condiciones del contrato de administración entre F1 Management y Helios (nuestro vehículo de desarrollo inmobiliario creado a principios del año 2015).

*Honorarios de administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$65.8 millones o el 10.7% para llegar a Ps. \$678.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$612.9 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Gastos de operación:* Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$156.7 millones o el 23.5% para llegar a Ps. \$824.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$668.2 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) el pago de honorarios a los

asesores fiscales para la recuperación de IVA; (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

*Gastos de mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$228.5 millones o el 21.5% para llegar a Ps. \$1,293.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$1,065.2 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

*Impuesto predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$64.3 millones o el 24.8% para llegar a Ps. \$323.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$258.8 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Primas de seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$56.9 millones o el 65.4% para llegar a Ps. \$143.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$87.0 millones para el mismo período de 2015. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y a la depreciación del Peso en relación al Dólar ya que las primas de seguros están en Dólares

*Plan de compensación:* Al 31 de diciembre de 2016 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$170.0 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

*Amortización de Comisiones Bancarias:* Al 31 de diciembre de 2016, se registró un total de Ps. \$133.6 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 51.7% de un total de Ps. \$81.9 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2015,

- i. *Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$1,145.3 millones o el 42.7% para llegar a Ps. \$3,826.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$2,681.5 millones para el mismo período de 2015. El incremento se debió principalmente (i) el incremento de las tasas de interés alrededor de 200bp durante el año; (ii) depreciación del tipo de cambio, de Ps. 17.3398 a Ps. 20.6640 por Dólar Americano. (iii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. 4,484.1 millones, (iv) las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por Usd 500 millones, (v) refinanciamiento del crédito de Samara de Ps 1,205.3 millones a Ps 3,000.0 millones, (vi) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por Usd. 300 millones.

*Ingresos por intereses:* El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$148.3 millones o el 36.0% para llegar a Ps. \$148.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$412.1 millones para el mismo período de 2015.

### *Pérdida cambiaria*

La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$4,752.6 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016, de una pérdida de únicamente Ps. \$3,878.1 millones por el período de equivalente de 2015. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares. Entre el 2 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar incrementó de Ps. \$14,7414 por Dólar a Ps. \$17.3398 por Dólar, un incremento de 17.6%, en comparación con un incremento de 12.6% para el mismo período de 2014 (de Ps. \$13.0843 por Dólar al 2 de enero de 2014 a Ps. \$14.7348 por Dólar al 31 de diciembre de 2014).

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas:* Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$4,659.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios a finales de 2013 y durante 2014, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

### *Utilidad Neta Consolidada*

La utilidad neta se incrementó Ps. \$6,659.4 millones o 116.1% para llegar a Ps. \$12,393.9 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$5,734.5 millones por el período equivalente de 2015

### **Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.**

#### **Estados consolidados auditados de resultados**

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos por arrendamiento	9,574,616	6,989,751
Ingresos por mantenimiento	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	148,573	124,387
Comisión por administración	38,333	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>10,724,899</b>	<b>7,821,980</b>
 Honorarios de administración	-612,928	-490,832
Gastos de operación	-668,237	-530,623
Gastos de mantenimiento	-1,065,230	-807,394
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984

Bono ejecutivo	-587,792	-530,280
Predial	-258,801	-155,104
Seguros	-87,012	-84,179
	<hr/> <b>-3,474,984</b>	<hr/> <b>-2,793,396</b>
Gastos por intereses	-2,681,540	-2,019,111
Ingresos por intereses	412,083	430,494
Otros gastos, Netos	-	-
Pérdida cambiaria, Neta	-3,878,142	-2,222,097
Amortización de comisiones bancarias	-81,867	-166,545
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	4,714,041	4,659,760
 <b>Utilidad neta consolidada</b>	 <hr/> <b>5,734,490</b>	 <hr/> <b>5,711,085</b>

*Ingresos por arrendamiento:* Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,584.9 millones o el 37.0%, para llegar a Ps. \$9,574.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$6,989.8 millones para el mismo período de 2014. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de la adquisición de diversas carteras y ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 32.1% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

*Ingresos por mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$255.5 millones o el 36.1%, para llegar a Ps. \$963.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$707.8 millones para el mismo período de 2014. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por mantenimiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación.

*Dividendos de derechos fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, se incrementaron en Ps. \$24.2 millones o el 19.5%, para llegar a Ps. \$148.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$124.4 millones para el mismo período de 2014. Este incremento fue debido principalmente a la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dicha utilidad.

*Comisión por administración:* Durante el 2015, recibimos Ps. \$38.3 millones de ingresos por comisión por administración de acuerdo con las condiciones del contrato de administración entre F1 Management y Helios (nuestro vehículo de desarrollo inmobiliario creado a principios del año 2015).

*Honorarios de administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$122.1 millones o el 24.9% para llegar a Ps. \$612.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$490.8 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Gastos de operación:* Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$137.6 millones o el 25.9% para llegar a Ps. \$668.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$530.6 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

*Gastos de mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$257.8 millones o el 31.9% para llegar a Ps. \$1,065.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$807.4 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

*Impuesto predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$103.7 millones o el 66.9% para llegar a Ps. \$258.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$155.1 millones para el mismo período de 2014. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Primas de seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$2.8 millones o el 3.4% para llegar a Ps. \$87.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$84.2 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Primas de seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$2.8 millones o el 3.4% para llegar a Ps. \$87.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$84.2 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Plan de compensación:* Al 31 de diciembre de 2015 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$587.8 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

*Amortización de Comisiones Bancarias:* Al 31 de diciembre de 2015, se registró un total de Ps. \$81.9 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un decremento de 50.8% de un total de Ps.\$166.5 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31

de diciembre de 2014, debido principalmente a que en 2014, se registraron de manera acelerada las comisiones que originalmente se amortizarían durante la vida de los créditos prepagados.

*Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$662.4 millones o el 32.8% para llegar a Ps. \$2,681.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$2,019.1 millones para el mismo período de 2014. El incremento se debió principalmente (i) al incremento en los intereses de la deuda asumida por la adquisición de diversas carteras; (ii) a la emisión por Ps. \$10,000 millones de los CBFIs en febrero 2015 y a la emisión por EUA \$300 millones de los Senior Notes en diciembre de 2015.

*Ingresos por intereses:* El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$18.4 millones o el 4.3% para llegar a Ps. \$412.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$430.5 millones para el mismo período de 2014. El decrecimiento fue debido principalmente a la rapidez con la que invertimos los recursos obtenidos de la emisión por Ps. \$10,000 millones de los CBFIs en febrero 2015.

#### *Pérdida cambiaria*

La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$3,878.1 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2015, de una pérdida de únicamente Ps. \$2,222.1 millones por el período de equivalente de 2014. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares. Entre el 2 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar incrementó de Ps. \$14,7414 por Dólar a Ps. \$17.3398 por Dólar, un incremento de 17.6%, en comparación con un incremento de 12.6% para el mismo período de 2014 (de Ps. \$13.0843 por Dólar al 2 de enero de 2014 a Ps. \$14.7348 por Dólar al 31 de diciembre de 2014).

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas:* Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$4,659.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios a finales de 2013 y durante 2014, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

#### *Utilidad Neta Consolidada*

La utilidad neta se incrementó Ps. \$23.4 millones o 0.4% para llegar a Ps. \$5,734.5 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2015, de Ps. \$5,711.1 millones por el período equivalente de 2014.

#### **Liquidez y Recursos de Capital**

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

- Honorarios pagaderos bajo los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Al 31 de diciembre de 2016, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$7.5 mil millones debido a un mayor saldo en efectivo, en inversiones en valores y en nuestros impuestos por recuperar que nuestra deuda de corto plazo y nuestras cuentas por pagar relacionadas con la adquisición de Activos.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en

la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlas, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

## Financiamiento

Al 31 de diciembre de 2016 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$65,356.1 millones, de la cual Ps. \$4,481.0 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Al 31 de diciembre de 2016, el 40.8% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 59.2% estaba denominada en Dólares. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2016, el 49.8% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 50.2% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

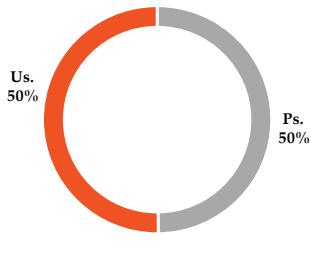
Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 31 de diciembre de 2016, nuestro nivel de apalancamiento era del 34.3%. En relación con nuestra deuda garantizada, nuestro apalancamiento garantizado al 31 de diciembre de 2016 fue de 2.4%. Para ver una lista detallada de las Propiedades que están otorgadas en garantía respecto a nuestra deuda garantizada, favor de ver el "Anexo B) - Tabla de Carteras y Propiedades en Garantía" del presente documento.

Al 31 de diciembre de 2016, la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 288.1%. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.4x y nuestra cobertura sobre intereses de 2.7x.

La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los CBs así como en los Senior Notes:

<b>FUNO</b>	<b>Límite</b>	<b>Estado</b>
Razón de apalancamiento (LTV):	34.3%	Menor a o igual a 60%
Limitación de deuda garantizada:	2.4%	Menor o igual a 40%
Razón de servicio de la deuda:	2.4x	Mayor o igual a 1.50x
Razón de activos totales no gravados:	288.1%	Mayor o igual a 150%

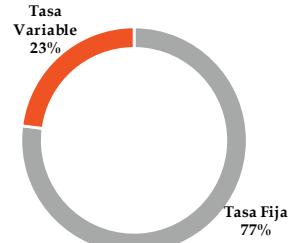
Ps. vs Us.<sup>(1)</sup>



Garantizada vs No Garantizada



Tasa Fija vs Tasa Variable<sup>(1)</sup>



(1) Incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados.

En el segundo trimestre de 2014, las autoridades emitieron modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores con la intención de reforzar el marco jurídico relativo a las FIBRAS en materia de derechos de los inversionistas mediante el establecimiento de un límite de endeudamiento del 50% y de un índice de cobertura de deuda mínimo de 1.0.

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	34.0%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Índice de cobertura servicio de la deuda <sup>(1)</sup> :	2.8x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

El desglose del cálculo del índice de cobertura del servicio de la deuda se presenta a continuación:

Activos líquidos<sup>(2)</sup> Ps. \$9,604.4 mm

Utilidad de operación después de Distribuciones Ps. \$8,822.6 mm

Líneas de crédito Ps. \$15,472.2 mm

**Subtotal Ps. \$33,899.3 mm**

Servicio de deuda Ps. \$7,189.9 mm

Capex Ps. \$4,830.1 mm

**Subtotal Ps. \$12,020.0 mm**

(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses.

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los Miembros Independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores.

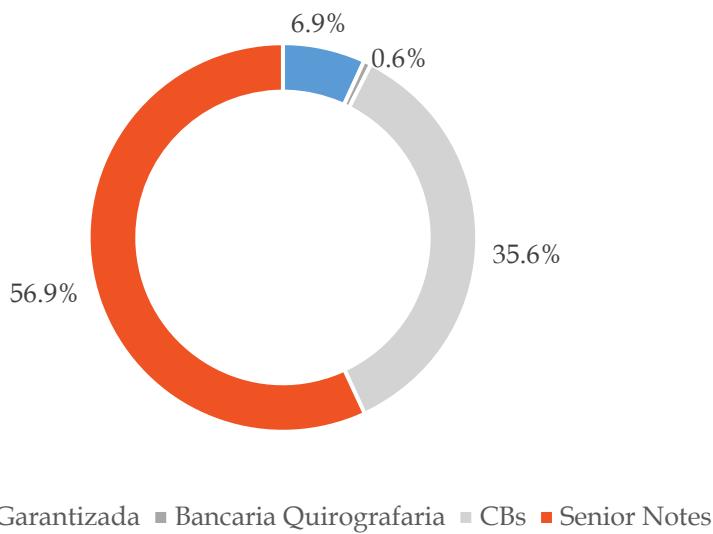
No obstante lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente:

	A 31 de diciembre de 2016	A 31 de diciembre de 2015	A 31 de diciembre de 2014
	<i>Miles de Pesos</i>		
Deuda total <sup>(1)</sup>			
GEREM (Morado) <sup>(2)</sup>	-	6,579,785	6,864,067
GEREM (G-30) <sup>(3)</sup>	-	1,366,756	1,677,482
Banamex (G-30) <sup>(3)</sup>	-	217,323	358,146
Metlife (G-30)	-	-	393,368
Bancomext (Vermont)	1,515,281	1,335,043	1,190,587
GEREM (Vermont) <sup>(3)</sup>	-	919,859	812,595
Metlife (Hotel Centro Histórico)	-	-	454,922
HSBC (Samara) MXN	2,965,714	948,868	995,278
HSBC (Samara) USD <sup>(3)</sup>	-	265,316	236,390
Inbursa PQ <sup>(2)</sup>	-	2,000,000	-
Crédito Actinver	410,000	-	-
CBs (FUNO 13)	6,850,058	6,850,058	4,350,058
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	2,000,000	2,000,000
CBs (FUNO 13 U)	2,368,120	2,290,766	2,243,613
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	-
CBs (FUNO 16)	883,750	-	-
CBs (FUNO 16U)	2,547,124	-	-
Senior Notes	37,195,200	22,541,741	14,734,800
Total	65,356,147	54,815,515	36,311,306
Menos - costos de la transacción	-581,572	-482,480	-390,671
Menos - deuda de corto plazo	633,911	10,123,627	1,791,924
Más - valor razonable de la deuda	31,978	-	-
Deuda neta de largo plazo	64,172,642	44,209,408	34,128,711

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver que es quirografario) estaban garantizados con 16 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$15.1 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.
- (2) Esta línea de crédito se pagó en su totalidad en el segundo trimestre de 2016.
- (3) Esta línea de crédito se pagó en su totalidad en el tercer trimestre de 2016.

### Fuentes de financiamiento diversificadas



<sup>(1)</sup> Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Nuestro calendario de vencimientos de pagos de las obligaciones de largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presentan a continuación:

<b>Pago de obligaciones al 31 de diciembre de 2016 <sup>(1)</sup></b>	
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	
2018.....	\$236,030
2019.....	\$7,966,502
2020.....	\$1,371,218
2021.....	\$137,143
2022.....	\$137,143
2023 y años posteriores .....	\$54,874,200
<b>Deuda de largo plazo total</b>	<b>\$64,722,236</b>

<sup>(1)</sup> Incluye únicamente el pago de principal aplicable en el año en cuestión, y no se incluyen los vencimientos del año en curso, al estar clasificados dentro de la deuda de corto plazo.

<sup>(2)</sup> El saldo de la deuda de largo plazo total es bruto de los costos de transacción por Ps. \$581.6 millones.

Fuente: Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016.

**Pago de obligaciones al 31 de diciembre de 2015 <sup>(1)</sup>**

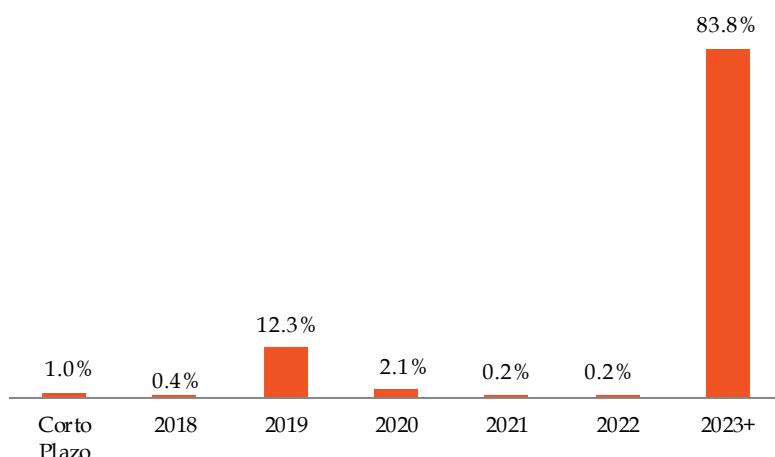
	(Cifras en miles de pesos)
2017.....	\$182,609
2018.....	\$990,392
2019.....	\$7,001,742
2020.....	\$1,107,715
2021.....	\$1,076,914
2022 y años posteriores .....	<u>\$34,332,516</u>
<b>Deuda de largo plazo total<sup>(2)</sup></b>	<b><u>\$44,691,888</u></b>

<sup>(1)</sup> Incluye únicamente el pago de principal aplicable en el año en cuestión, y no se incluyen los vencimientos del año en curso, al estar clasificados dentro de la deuda de corto plazo.

<sup>(2)</sup> El saldo de la deuda de largo plazo total es bruto de los costos de transacción por Ps. \$482.5 millones. El saldo neto de la deuda de largo plazo total es de Ps. \$34,128.7 millones.

Fuente: Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015.

#### Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2016



#### Líneas de Crédito y otras Obligaciones

##### *Crédito Actinver*

El 29 de noviembre de 2013, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. como acreedor (el "Crédito Actinver"). El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$300 millones por un período de 12 meses del cual dispusimos la totalidad al momento de su celebración. En estos momentos esta línea de crédito se encuentra en proceso de renovación.

Dicha línea de crédito cuenta con una tasa anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2016, el Crédito Actinver tiene un saldo insoluto de Ps. \$410 millones y deberá pagarse a más tardar el 29 de junio de 2017.

##### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Vermont*

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Bancomext. Al 31 de diciembre de 2016, el monto adeudado con Bancomext era de EUA\$73.3 millones, con una tasa fija de interés de 4.89%. El préstamo bajo esta línea de crédito deberán repagarse a más tardar el 3 de noviembre de 2020. Los créditos con GEREM fueron pagados en su totalidad durante el 2016.

#### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara*

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC. Al 31 de diciembre de 2016, únicamente existe un préstamo por Ps. \$2,965.7 millones, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023.

#### *Crédito Sindicado*

Con fecha 29 de julio de 2015, adquirimos una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$360 millones, con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base.

El 16 de octubre de 2015, se celebró un convenio modificadorio a dicha línea, para incluir a Deutsche Bank AG New York Branch como banco acreedor con un monto adicional de EUA \$50 millones. Con la inclusión de este nuevo acreedor, el monto de la línea de crédito es por \$7.0 mil millones y EUA \$410 millones.

#### *Certificados de Deuda*

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por un monto agregado de Ps. \$8.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$4.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13); (ii) Ps. \$2.0 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$.1 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U).

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por un monto agregado de Ps. \$10.0 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$2.5 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6.85 mil millones; y (ii) Ps. \$7.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (FUNO 16U).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por un monto agregado de Ps. \$4.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$1.12 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13-2, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$3.12 mil millones; (ii) Ps. \$88.75 millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE más

65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 (FUNO 16); y (iii) 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. \$2.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIS), con vencimiento el 1 de abril de 2027 (FUNO 16U).

Hasta ahora han sido emitidos Certificados de Deuda con fecha 16 de diciembre de 2013, el 2 de febrero de 2015 y el 14 de abril de 2016. Al 31 de diciembre de 2016, el monto agregado total de dichos Certificados de Deuda era de Ps. \$23.3 mil millones.

#### *Senior Notes*

El 30 de enero de 2014, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1.0 mil millones. Dicha emisión se llevó a cabo en dos tranches: EUA\$600.0 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizables el 15 de diciembre de 2024; y EUA\$400.0 de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044.

El 3 de diciembre de 2015, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto de EUA\$300 millones de bonos no garantizados a una tasas de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026.

El 8 de junio de 2016, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$500 millones. Dicha emisión se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA\$200.0 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$500 millones; y (ii) la reapertura por EUA\$300.0 millones de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$700 millones.

Hasta ahora se han efectuado 3 emisiones de Senior Notes con fechas 30 de enero de 2014, el 3 de diciembre de 2015 y el 8 de junio de 2016. Al 31 de diciembre de 2016, el monto agregado total de dichos Senior Notes era de EUA\$1.8 mil millones.

Los indentures que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los indentures que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

#### **Obligaciones Contractuales**

##### *Pasivos Financieros*

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal,

ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

*Al 31 de diciembre de 2016*

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	4,723,782	24,537,085	86,890,158	116,151,025

*Al 31 de diciembre de 2015*

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	13,039,925	22,132,729	50,215,965	85,388,619

*Al 31 de diciembre de 2014*

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los Ps. \$50.8 mil millones, Ps. \$30.5 mil millones y Ps. \$21.0 mil millones, respectivamente y ya están considerados en los importes señalados en la tabla anterior.

#### *Arrendamientos*

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en la Ciudad de México utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 1.6% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo.

#### **Cartera en Desarrollo**

Al 31 de diciembre de 2016 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por [7] Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de [466,984] metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye [2] Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de diciembre de 2016, las Propiedades de las Cartera Estabilizada que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo comprendían un GLA de 73,577 metros cuadrados (1.0% de nuestra Cartera Estabilizada) Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- [2] Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de [113,806] metros cuadrados;
- [1] Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de [62,178] metros cuadrados; y
- [2] Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de [114,000] metros cuadrados;
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 177,000 metros cuadrados;

### Cartera en Desarrollo JV

- 1 Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Bufalo y la Cartera Colorado, durante el periodo de construcción de este proyecto dejaremos de percibir las rentas de la Cartera Colorado. Fibra Uno y “Helios” coinvertirán en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> )	Inversión al 31 de diciembre de 2016 (millones Ps.\$)	Inversión pendiente (millones Ps.\$)
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,422.2	150.8
G-30	Berol	Industrial	62,178	1,321.5	0.0
Individuales	Torre Cuarzo(3)	Comercial / Oficinas	72,000	3,113.8	258.2
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,137.0	192.0

Turbo	Espacio Tollocan	Comercial	17,839	257.4	210.6
Individuales	Midtown Jalisco	Comercial / Oficinas	105,000	612.5	3,755.5
G-30	Mariano Escobedo(2)	Oficinas	12,000	324.8	75.2
	Total		466,984	8,189	4,642

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 7 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$12,831 millones, de los cuales ya se han erogado Ps. \$8,189 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2017, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportará 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 y "Helios" esperamos convertir en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles.

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Inversión al 31 de diciembre de 2016 (millones Ps.\$) <sup>(1)</sup>	Inversión pendiente (millones Ps.\$) <sup>(1)</sup>
Mitikah	Mitikah	Oficinas	326,089	763	8,064

(1) Solo se considera el área comercial y de oficinas

#### *iv) Distribuciones de Efectivo*

Para información respecto a nuestra política de distribución, ver sección "*Política de Distribución*", del presente documento.

El monto total de Distribuciones de Efectivo respecto al período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fue de Ps. \$457.8 millones, de los cuales Ps. \$271.4 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$186.3 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$1.1 mil millones. De dicho monto, Ps. \$995.5 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$109.0 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$3.0 mil millones. De dicho monto, Ps. \$1,870.1 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$1,133.0 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$4.8 mil millones. De dicho monto, Ps. \$1,996.7 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$2,825.1 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$6.1 mil millones. De dicho monto, Ps. \$1,694.0 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$4,431.9 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$6,404.0 mil millones. De dicho monto, Ps. \$1,915.8 mil millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como distribuciones ordinarias y Ps. \$4,487.7 mil millones como reembolso de capital.

#### *v) Inflación*

La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento contienen cláusulas designadas para mitigar el impacto negativo de la inflación. Estas provisiones generalmente incrementan la Renta durante la vigencia del contrato ya sea de manera fija o indizada al INPC. Podríamos ser afectados negativamente por la inflación respecto aquellos Contratos de Arrendamiento que no tengan las cláusulas que se mencionan anteriormente. Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento requieren que el arrendatario pague ciertos gastos de operación, incluyendo costos de mantenimiento. Esto podría reducir nuestra exposición a incrementos en los costos de operación resultante de la inflación, asumiendo que nuestras Propiedades continúen arrendadas y los arrendatarios cumplan puntualmente con el pago de dichas cuotas.

#### *vi) Estacionalidad*

Consideramos que nuestro negocio no está sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

#### *vii) Revelación de Riesgos de Mercado Cuantitativas y Cualitativas*

Nuestro ingreso futuro, efectivo y valor de mercado relevantes para instrumentos financieros dependen de nuestras tasas de interés de mercado. El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2016 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$65,356.1 millones, de la cual Ps. \$4,481.0 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Al 31 de diciembre de 2016, el 40.8% de nuestra deuda estaba denominada en

Pesos y el 59.2% estaba denominada en Dólares. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2016, el 49.8% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 50.2% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 31 de diciembre de 2016, nuestro nivel de apalancamiento era del 34.3%. En relación con nuestra deuda garantizada, nuestro apalancamiento garantizado al 31 de diciembre de 2016 fue de 2.4%.

Al 31 de diciembre de 2016, teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$65,356.1 millones, de los cuales Ps. \$11,109.5 millones, o 17.0%, es deuda variable y Ps. \$54,246.6 millones o 83.0%, está sujeta a tasas de interés fijas.

Si las tasas de interés respecto a la deuda variable tuvieran un cambio en 100 puntos base, hacia arriba o hacia abajo, y todas las otras variables fueran constantes, el capital de FUNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$111 millones, Ps. \$528 millones y Ps. \$363 millones, respectivamente. Los montos de riesgo por tasas de interés fueron determinados considerando el impacto de tasas de interés hipotéticas en nuestros instrumentos financieros. Estos análisis no consideran el efecto de ningún cambio en la actividad económica global que pudiera ocurrir en dicho ambiente. Más aun, en caso de cambios en tales magnitudes, podríamos tomar acciones para mitigar más nuestra exposición al cambio. Sin embargo, debido a la incertidumbre de acciones específicas que podrían tener lugar y sus posibles efectos, estos análisis asumen que no habrá cambios en nuestra estructura financiera.

Llevamos a cabo transacciones en Dólares, por ello estamos expuestos a los tipos de cambio de divisas entre el Peso y el Dólar. Al 31 de diciembre de 2016, tenemos deuda denominada en Dólares debido a la emisión de los Senior Notes, así como créditos asumidos por la adquisición de ciertas carteras. Nuestra administración considera que el riesgo por tipos de divisa está acotado ya que está cubierto de manera natural con los ingresos también denominados en Dólares.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de Ps. \$1 por Dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y nuestro capital por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$1.9 mil millones, Ps. \$1.4 y Ps. \$1.6 mil millones respectivamente.

## **4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR**

### **a) Información financiera seleccionada**

La principal actividad de nuestro Administrador F1 Management es llevar acabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la prestación de toda clase de servicios materiales y de personal para la administración, coordinación, supervisión, mantenimiento, gestión y supervisión de la cobranza de Contratos de Arrendamiento y cualquier otro para nuestros inmuebles.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los de nuestro Administrador F1 Management y su subsidiaria Operadora CVC, A.C. sobre la cual tiene control. Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014; y los estados condensados de resultados por el periodo del 1º de enero al 31 de enero de 2016, 2015 y 2014 de nuestro Administrador F1 Management y Operadora CVC, A.C.:

F1 Management, S. C. y Subsidiaria Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (en miles de pesos)			
Activos	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	\$ 96,623	\$ 101,937	\$ 27,333
Cuentas por cobrar	112,463	72,286	25,982
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,912	8,655	18,249
Total del activo circulante	222,998	182,878	71,564
Otros activos, Neto	3,061	3,948	18
Total del activo	<u><u>\$ 226,059</u></u>	<u><u>\$ 186,826</u></u>	<u><u>\$ 71,582</u></u>
Pasivos y Capital			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 153,298	\$ 177,723	\$ 70,020
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,324	44,157	-
Total del pasivo circulante	165,622	221,880	70,020
Depósitos de los arrendatarios	21,885	1,480	1,450
Total del pasivo	<u><u>\$ 187,507</u></u>	<u><u>\$ 223,360</u></u>	<u><u>\$ 71,470</u></u>
Capital contable:			
Capital Social	1	1	1
Resultados acumulados	38,551	(36,535)	111
Total de capital contable	<u><u>\$ 38,552</u></u>	<u><u>\$ (36,534)</u></u>	<u><u>\$ 112</u></u>
Total del pasivo y capital contable	<u><u>\$ 226,059</u></u>	<u><u>\$ 186,826</u></u>	<u><u>\$ 71,582</u></u>

**F1 Management, S. C. y Subsidiaria**  
**Estados de utilidad integral por el período del 1 enero al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014**  
(en miles de pesos)

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Ingresos por administración	\$ 245,692	\$ 188,160	\$ 90,626
Ingresos por mantenimiento	<u>1,179,783</u>	<u>782,067</u>	<u>440,476</u>
Gastos	1,425,475	970,227	531,102
(Utilidad) pérdida antes de gastos e ingresos por interés	<u>(1,356,379)</u>	<u>(1,007,557)</u>	<u>(544,000)</u>
	<b><u>69,096</u></b>	<b><u>(37,330)</u></b>	<b><u>(12,898)</u></b>
Ingresos por intereses	5,860	1,015	123
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta	<u>130</u>	<u>(331)</u>	<u>(437)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta integral</b>	<b><u>\$ 75,086</u></b>	<b><u>\$ (36,646)</u></b>	<b><u>\$ (13,212)</u></b>

Eventos que afectaron significativamente la comparabilidad de la información financiera seleccionada:

Durante 2016, logramos completar 6 adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto aproximado de Ps. \$6.0 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de aproximadamente 4.1% de GLA y de aproximadamente 2.0% en número de Propiedades respecto al año 2015, para terminar con una Cartera con 7,369,935 metros cuadrados de GLA y 497 Propiedades con 519 Operaciones, las cuales son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

Nuestro Administrador F1 Management es el encargado de administrar nuestras Propiedades y por tal razón, al existir incrementos materiales en las adquisiciones de nuestras propiedades de inversión, el negocio de nuestro Administrador F1 Management crece y por ende sus ingresos y gastos crecen de tal forma que no pueden ser comparables en los periodos de la información financiera seleccionada incluida en el presente documento.

**b) Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones**

*(i) Resultados de las operaciones*

El incremento en los ingresos y gastos de operación de nuestro Administrador F1 Management en el periodo 2017-2016 se debe principalmente al incremento de propiedades adquiridas por nosotros y que son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

*(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital*

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos de nuestro Administrador F1 Management año tras año es paralelo al

crecimiento de nuestras adquisiciones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 519 Operaciones al cierre de 2016.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditabile, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento a nuestro Administrador F1 Management incrementarán.

## **5. ADMINISTRACIÓN**

### **a) El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración**

#### **General**

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iii) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont.

#### ***Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor***

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

#### *Reportes*

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

### ***Contraprestación***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 31 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

### ***Vigencia***

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

### ***Remoción***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el

Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Puesto
André El-Mann Arazi	52	Director General
Isidoro Attié Laniado	47	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2016.

*André El-Mann Arazi* es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

*Isidoro Attié Laniado* es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas Propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

#### *Contrato de Administración con F1 Management, S.C.*

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador F1 Management, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de

inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

- a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;
- b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;
- c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;
- e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;
- f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;
- g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar,

refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

### ***Contraprestación***

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

### ***Vigencia***

El Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador F1 Management podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

### ***Contrato de Administración Cartera Morado***

El 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Activos conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al

0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

Los contratos que tenemos celebrados para la administración de la Cartera Morado, tienen un plazo de vigencia de siete años y medio forzosos para ambas partes, contados a partir del día 1º de septiembre de 2012.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, los de Servicios de Representación, de F2 Services, S.C. y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador F1 Management.

#### *Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Maine*

El 18 de febrero de 2014 contratamos a la empresa Hines Interests, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Maine; incluyendo, sin limitar (i) realizar la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y otros gastos conforme a los Contratos de Arrendamiento de dicha cartera; (ii) realizar la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles en dicha cartera; (iii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus respectivos Contratos de Arrendamiento; (iv) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (v) contar con el manejo de quejas y solicitudes de los arrendatarios; (vi) conducir y supervisar todas las actividades operativas, administrativas de los Bienes Inmuebles, incluyendo entre otros el servicio de seguridad, el programa de mantenimiento preventivo y reparaciones a los Bienes Inmuebles; (vii) supervisar las mejoras capitales que sean necesarias en los Bienes Inmuebles y llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (viii) seleccionar a los proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (ix) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (x) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (xi) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA, de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Maine, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y podrá renovarse por plazos de 1 (un) año cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento por nosotros mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación y por Hines Interests, S.A. de C.V. mediante aviso con 90 (noventa) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Maine continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

#### *Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont*

El 15 de agosto de 2013 contratamos a la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont; incluyendo, sin limitar (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a dicha cartera; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran dicha cartera; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de las relaciones y comunicación con los arrendatarios; (viii) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (ix) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (x) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xi) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Vermont, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y dos periodos de prórroga por 2 (dos) años cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento mediante aviso con 60 días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

#### ***Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.***

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los

Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar a los Administradores y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar a los Administradores y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar a los Administradores y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

#### ***Contraprestación***

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

#### ***Vigencia***

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

#### ***Remoción***

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

#### ***Contrato de Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.***

El 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las Propiedades de la Cartera Morado, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii)

negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; y (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

### *i) La Administración y los Comités*

#### **Miembros de nuestro Comité Técnico**

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado al 31 de diciembre de 2015, por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	<b>Miembro Propietario</b>	<b>Miembro Independiente</b>	<b>Edad</b>
1	Moisés El-Mann Arazi	No	62
2	André El-Mann Arazi	No	52
3	Isidoro Attié Laniado	No	47
4	Elías Sacal Micha	No	66
5	Max El-Mann Arazi	No	56
6	Abude Attié Dayán	No	73
7	Amín Guindi Hemsani	No	53
8	Jaime Kababie Sacal	No	66
10	Ignacio Trigueros Legarreta	Si	65
11	Antonio Franck Cabrera	Si	63
12	Rubén Goldberg Javkin	Si	67
13	Herminio Blanco Mendoza	Si	65

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2016.

A continuación se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

**Moisés El-Mann Arazi** es el Presidente de nuestro Comité Técnico y Presidente de Grupo-E. Moisés ha liderado a Grupo-E durante más de 30 años, con una visión de largo plazo para la conceptualización y comercialización de los proyectos en los que participa el grupo, el cual actualmente tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y

operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y áreas geográficas de México.

**André El-Mann Arazi** es el Director General de nuestro Asesor. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, y también es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

**Isidoro Attié Laniado** es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en año 2006, donde ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y ha sido una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria del vestido, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

**Elías Sacal Micha** participa en Grupo-E desde sus inicios, y durante más de 30 años ha enfocado sus funciones en la operación, mantenimiento y comercialización de inmuebles, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

**Max El-Mann Arazi** participa en Grupo-E desde sus inicios, enfocando sus funciones en la adquisición y administración de inmuebles, gestión de obra y relación con autoridades. Asimismo, Max cuenta con experiencia de más de 30 años en el sector de ventas minoristas, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

**Abud Attié Dayán** es el fundador de Tiendas Melody, empresa líder en México en ropa para mujer. Asimismo, ha sido promotor de otros negocios en distintos sectores de mercado, siendo accionista de sociedades como Corpofin (financiamiento), Insignia Life (venta de seguros de vida), The Powerwise Group (aplicaciones para el ahorro de energía), Presencia en Medios (Publicidad), y Sare (Vivienda), entre otros, promoviendo también proyectos filantrópicos. Desde la década de 1970, Abud incursionó en el negocio inmobiliario, invirtiendo y participando en diversos proyectos habitacionales, comerciales, industriales y de oficinas.

**Amín Guindi Hemsani** tiene 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, ha fungido como Vicepresidente de Grupo Kimex, S.A. de C.V., líder en la producción de envases, resinas y textiles. Amín tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México.

**Jaime Kababie Sacal** tiene más de 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, tiene más de 25 años de experiencia en la industria de la fabricación de artículos de polietileno, incluyendo empaques y envolturas. Ha participado en proyectos inmobiliarios con la Familia El-Mann desde 1998.

*Ignacio Trigueros* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Profesor del Departamento de Economía del ITAM, miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Asesor del Comité de Inversión de Afore XXI. Tiene una robusta trayectoria académica y de investigación económica. Asimismo, ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales. Ignacio tiene una licenciatura en Economía por el ITAM y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

*Antonio Franck Cabrera* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y es socio del despacho legal Jones Day, y tiene más de 40 años de experiencia en derecho corporativo, bancario y de valores, y ha asesorado a empresas en México y en el extranjero. El Sr. Franck tiene extensa experiencia en fusiones y adquisiciones y en la estructuración de sociedades estratégicas. También ha enseñado ética legal y derecho mercantil en la Universidad Iberoamericana y en la Escuela Libre de Derecho. Una de las áreas clave de especialización del Sr. Franck es el gobierno corporativo, y funge como miembro del consejo de administración de varias empresas públicas y privadas como Grupo Coppel, Mexicana de Cananea, Sears Roebuck de México, Farmacias del Ahorro y Grupo Financiero IXE, entre otras. También funge como Presidente del Comité de Análisis Legislativo del Consejo Coordinador Empresarial, y es miembro del Comité de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados.

*Rubén Goldberg* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director y Socio en Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C. (banca de inversión) y Presidente del Comité Asesor de Galileo Total Return Fund, LP (administración de fondos), y cuenta con un amplia experiencia en la industria de banca de inversión, banca comercial y banca corporativa. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de químicos, textiles, productos de consumo, y financiero, entre otros, así como de organizaciones filantrópicas y educativas. Rubén es Contador Público por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con un MBA de la escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

*Herminio Blanco* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y ex-Secretario de Comercio y Fomento Industrial y ex-Jefe de la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Ha participado en consejos y juntas directivas de diversas empresas en México y el extranjero, incluyendo Mitsubishi Corporation, Grupo Financiero Banorte, y Mittal Steel US, contando también con experiencia como docente en la Universidad de Rice, EEUU, y el Colegio de México. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, empresa especializada en consultoría corporativa sobre temas de comercio internacional. El señor Blanco tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

#### *Directivos de nuestro Administrador*

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Puesto
André El-Mann Arazi	52	Director General

<b>Nombre</b>	<b>Edad<sup>(1)</sup></b>	<b>Puesto</b>
Isidoro Attié Laniado	47	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	54	Director General Adjunto
Gerardo Vargas Ateca	59	Vicepresidente de Finanzas
Javier Elizalde Vélez	44	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	48	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	60	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	45	Vicepresidente de Operaciones
Alejandro Chico Pizarro	42	Vicepresidente Jurídico

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2016.

**Gonzalo Pedro Robina Ibarra** es el Director General Adjunto de nuestro Administrador F1 Management. Gonzalo acumula más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de incorporarse a Fibra Uno, fue el fundador y presidente de MexFund, Fondo de Inversión Privada que se creó en 2007 con 3 inmuebles y que desarrolló hasta su aportación a Fibra Uno con 23 inmuebles; anteriormente fue Presidente de Fénix Capital Group, un fondo inmobiliario propiedad de Deutsche Bank con más de 7,000 activos inmobiliarios propios en México y 14,000 inmuebles bajo administración; logrando la disposición de más del 90% de las propiedades a través de ventas individuales y en paquete. También trabajó en GICSA como Director Comercial responsable de la comercialización de inmuebles industriales y de oficina.

**Gerardo Vargas Ateca** es Vicepresidente de Finanzas de nuestro Administrador F1 Management. El Sr. Vargas se desempeñó como Director de Análisis Bursátil de Banamex, Director Adjunto de Tesorería y Director Corporativo de Riesgo de Mercado dentro de la misma institución. Posteriormente fue Director de Operaciones del Fondo Bancario de Protección al Ahorro (FOBAPROA). Fue Director General de Operadora de Bolsa Serfin y a la par Director General Adjunto de Tesorería y Banca Privada de Serfin. Posteriormente se desempeñó como Director General de Banca Corporativa y de Inversión del Grupo Financiero Santander Serfin; como Subdirector de Financiamientos y Tesorería de Petróleos Mexicanos (PEMEX); y como Director de Finanzas de Gruma. Ocupó diversos cargos en Grupo BBVA, tales como Director General de Mercados y Distribución en México y América, Director General de Banca Corporativa y de Inversión de BBVA Bancomer y Director Global de Banca de Inversión de BBVA. Por último se desempeñó como Director General de Productos Bancarios y Tesorería de Grupo Monex. El Sr. Vargas es egresado de la licenciatura de Economía del ITAM, realizó sus estudios de maestría en Economía en la Universidad de Chicago.

**Javier Elizalde Vélez** es Vicepresidente de Tesorería de nuestro Administrador F1 Management. El señor Elizalde Vélez fue Director de Banca Corporativa en BBVA Bancomer desde el año 2002 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en el 2010. El señor Elizalde Vélez cuenta con más de 13 años de experiencia en la banca corporativa y de inversión, y tiene una licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en México.

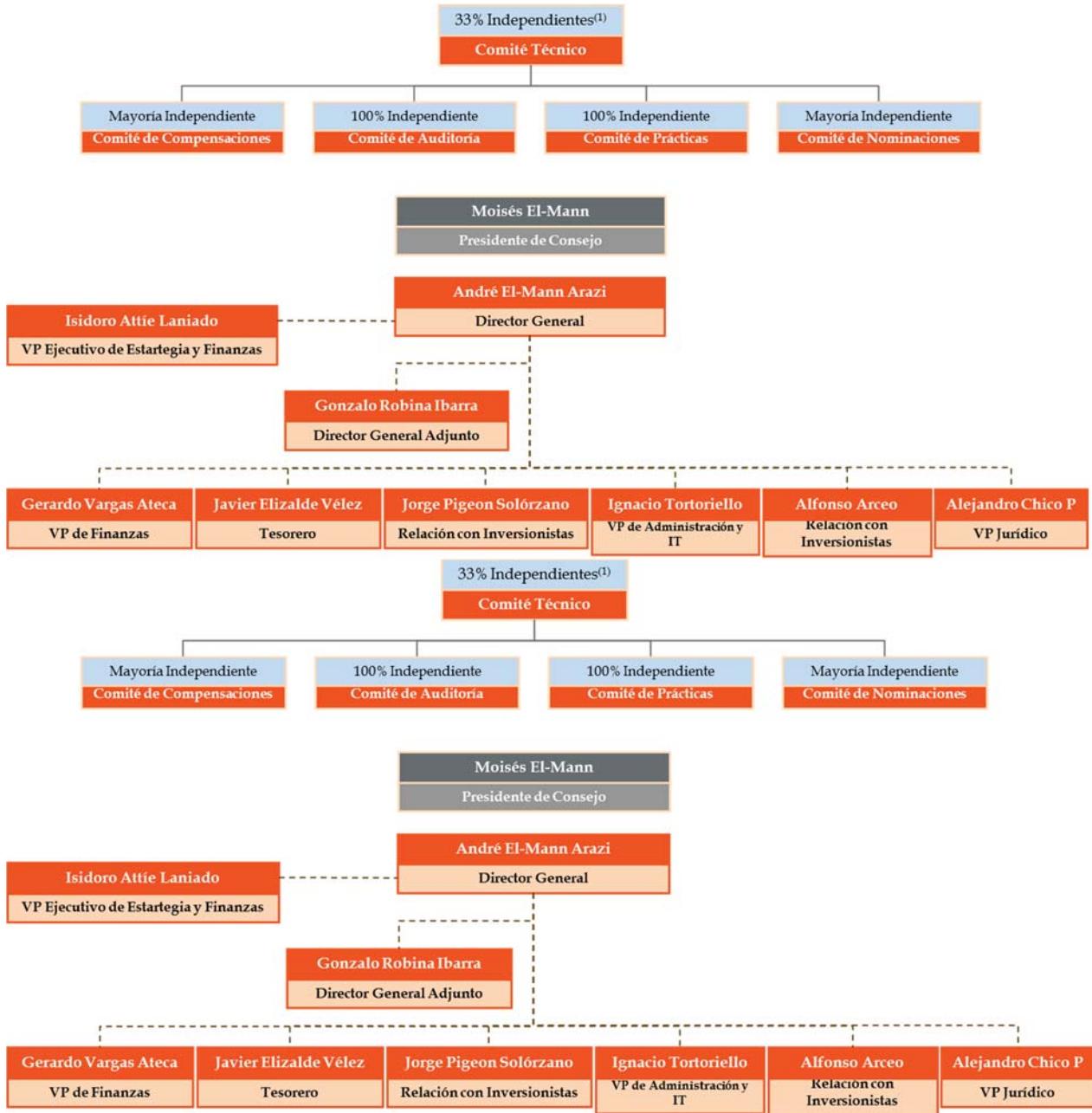
*Jorge Humberto Pigeon Solórzano* es Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas de nuestro Administrador F1 Management. El señor Pigeon fue MD Head de Equity Capital Markets México en Banco Santander Mexicano de 2007 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en septiembre de 2013. El señor Pigeon cuenta con más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales y es ingeniero civil de la Universidad Iberoamericana.

*Ignacio Tortoriello Tortoriello* es Vicepresidente de Administración de nuestro Administrador F1 Management. El señor Tortoriello cuenta con 30 años de experiencia en dirección de negocios, procesos y tecnología en empresas como Chocolates Turín, Comex, Honeywell, Automotive Mexico y SuKarne. El señor Tortoriello tiene una licenciatura en economía por el ITAM y obtuvo su maestría en Administración por el IPADE.

*Alfonso Arceo Oregón* es Vicepresidente de Operaciones Comerciales de nuestro Administrador F1 Management. El señor Arceo fue Director Comercial, Director de Operaciones y posteriormente asumió la Vicepresidencia de Operaciones en *Mexico Retail Properties*. Junto con su equipo, contribuyo al desarrollo, comercialización y operación de un portafolio de más de 50 propiedades, desarrollando e implementando los procesos, procedimientos y manuales necesarios para una operación totalmente institucional.

*Alejandro Chico Pizarro* es vicepresidente de nuestro Administrador F1 Management. El Lic. Chico fue previamente socio en Jones Day y tiene amplia experiencia laboral en México y en los Estados Unidos. Alejandro tiene más de 20 años de experiencia como abogado y obtuvo su licenciatura de la Universidad Anáhuac y su maestría de la Universidad de Miami.

A continuación se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo experimentado:



### *Plan de Compensación*

A efectos de hacer más evidente el alineamiento de nuestros intereses con los de nuestros Tenedores, se presentó para aprobación de la Asamblea de Tenedores llevada a cabo el 4 de abril de 2014 un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestros Administradores que sustituya de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación, se consideró la opinión y comentarios del Comité de Prácticas, nuestro Comité Técnico, diversos intermediarios colocadores y nuestros Tenedores, y para tales efectos, fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tiene las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El tamaño del plan está limitado al equivalente al 5% de los CBFIs en circulación una vez efectuadas las emisiones de CBFIs de 2014, es decir a 162,950,664 CBFIs.
- **Objetivo del Plan.** El plan de compensación tiene como OBJETIVO:
  - Permitir premiar el desempeño de los empleados.
  - Permite retener el talento.
  - Permite alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan de Compensación.** El Plan de Compensación tiene una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** Nuestra administración propondrá al Comité de Compensaciones una compensación anual para el equipo directivo y empleados de nuestro Administrador F1 Management. El Comité de Compensaciones hará recomendaciones a nuestro Comité Técnico en relación con el nivel de compensación para nuestro equipo directivo y los empleados de nuestro Administrador F1 Management. Nuestro Comité Técnico revisará la recomendación de compensación y otorgará su aprobación final a cualquier compensación bajo el Plan de Compensación. El Comité de Compensaciones está compuesto exclusivamente por Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Características principales del Plan de Compensación: Las recomendaciones formuladas por tanto nuestra administración y el Comité de Compensaciones se hará sobre la base siguiente:

- (a) Ciertas definiciones:
  1. FD FFO/CBFI - Se entenderá por FD FFO/CBFI (o "Fully Diluted FFO/CBFI" por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFIs del Plan de 2014 dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del Plan de 2014 que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
  2. FD D/CBFI - Se entenderá por FD D/CBFI (o "Fully Diluted Dividend per CBFI" por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del Plan de 2014 que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
  3. Rendimiento CBFI vs IPC - Se entenderá por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones ("IPC") de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1º de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.

- (b) Hasta el 10% de los CBFIs disponibles bajo el Plan de Compensación podrán ser entregados cada año (a excepción de que más del 10% de tales CBFIs puedan entregarse como se indica más adelante).
- (c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del Plan de Compensación, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.
- (d) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.
- (e) El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas:
- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
  - FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
  - Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- (f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del Plan de Compensación.
- (g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

#### **FD FFO/CBFI**

<b>Crecimiento por encima de inflación en puntos base</b>	<b>Calificación</b>
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

#### **FD D/CBFI**

<b>Crecimiento por encima de inflación en puntos base</b>	<b>Calificación</b>
0	20%
50	40%
100	60%

150	80%
200	100%

#### Rendimiento CBFI vs. IPC

<b>Rendimiento por encima del IPC en puntos base</b>	<b>Calificación</b>
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs es la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

#### *Nuestro Comité Técnico*

Al 31 de diciembre de 2016, nuestro Comité Técnico se encontraba integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. El Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 (veintún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Nuestro Fideicomiso permite que un miembro suplente represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y nuestro Fideicomiso, al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes. Actualmente cuatro de los doce miembros propietarios de nuestro Comité Técnico son Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico fueron nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y es necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, y Personas Relacionadas con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

- (i) directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iii) accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;
- (v) directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (vi) personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o de nuestro Administrador F1 Management o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y
- (vii) tienen parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

#### ***Elección del Comité Técnico***

De conformidad con nuestro Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% (diez por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Mientras los Fideicomitentes

Adherentes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los Tenedores que cumplan con el citado porcentaje de tenencia de nuestros CBFIs, deberán presentar ante nosotros (o cualquier entidad nombrada como nuestra sucesora), o ante nuestro Administrador F1 Management, evidencia de dicha propiedad antes de que se lleve a cabo una asamblea general de Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, nombraron al presidente de nuestro Comité Técnico, quien es miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) fue nombrado por el Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. CI Banco, Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad que la sustituya), de conformidad con nuestro Fideicomiso, actuará como representante común de los Tenedores, en lo sucesivo denominado el Representante Común CBFI. El Representante Común CBFI podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

#### *Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico*

Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro de nuestro Comité Técnico, nos notificarán a nosotros y a nuestro Administrador F1 Management, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

#### *Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación*

Nuestro Comité Técnico se reúne de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones de nuestro Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en nuestro Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Las sesiones de nuestro Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Así mismo, nuestro Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico no sea acorde con la determinación de la mayoría de nuestro Comité Técnico, tal situación se dará a conocer al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Cualquiera de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador F1 Management y a nosotros, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión

#### *Facultades de nuestro Comité Técnico*

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la emisión de nuestros CBFIs en cada fecha de emisión y colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio de Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por nuestro Administrador F1 Management que

pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iii) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto en nuestro Fideicomiso.
- (iv) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y de nuestro Administrador F1 Management, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Nuestro Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.
- (v) En casos urgentes, cuando el Administrador F1 Management sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (vi) Designar y en caso de existir una Conducta de Destitución, remover a F2 Services, S.C. y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (vii) Definir las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso y al patrimonio del mismo, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.
- (viii) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de nuestro Fideicomiso, de nuestros Administradores y demás personas contratadas por nosotros.
- (ix) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros de nuestro Comité Técnico y directores relevantes de nuestros Administradores.

- (x) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los estados financieros de nuestro fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xi) En su caso, aprobar a solicitud de nuestro Administrador F1 Management la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles.
- (xiv) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xv) Instruirnos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador F1 Management.
- (xvi) Instruirnos respecto a la revelación de Eventos Relevantes de los que tengamos conocimiento, incluidos aquellos acuerdos cuyos propósitos sean contrarios a la opinión emitida por nuestro Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. Asimismo deberá instruirnos a solicitar a nuestro Administrador F1 Management la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

Adicionalmente, conforme a la legislación aplicable, el Comité Técnico cuenta con las siguientes facultades:

- (i) aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas, del Fideicomitente y del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- (ii) asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del

ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

### ***Remuneración***

El nombramiento de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo. La Asamblea de Tenedores en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

## **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones**

### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría y su presidente. Nuestro Comité de Auditoría adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la Legislación Aplicable, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente.

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus reportes, (ii) analizar nuestros estados financieros y comentarlos con el personal apropiado, y con base en ellos evaluar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su opinión en cuanto a nuestros controles internos y el sistema de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que puedan ser detectadas, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad y/o con nuestros controles internos o el sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios, (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los Tenedores en Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.

### ***Comité de Prácticas***

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, cada uno de los 3 miembros de nuestro Comité de Prácticas son miembros independientes.

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico en relación con el valor de las transacciones en las cuales participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones, (ii) hacer

recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones, (iii) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso, (iv) presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras Propiedades y activos ante nuestro Comité Técnico, y proporcionar recomendaciones según sea apropiado, (v) evaluar el desempeño de nuestros altos ejecutivos, y (vi) solicitar y obtener la opinión del Asesor y/o de expertos independientes.

### *Comité de Nominaciones y Compensaciones*

Nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones es responsable de, entre otras cosas, (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso, a las personas que deban sustituir a dichos Miembros Independientes; (iii) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses; (iv) con respecto a sus atribuciones relacionadas con el Plan Ejecutivo de Compensaciones (1) revisar y aprobar las objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de nuestro equipo ejecutivo de administración de conformidad con el Plan Ejecutivo de Compensaciones, (2) evaluar el desempeño de nuestro equipo ejecutivo de administración a la luz de dichas metas y objetivos y aprobar la compensación de dichas personas con base en dicha evaluación y (3) revisar y aprobar premios y recompensas al amparo de cualquier plan de compensación basado en incentivos o en acciones; proponer a la Asamblea de Tenedores o a nuestro Comité Técnico según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) oyendo la opinión de nuestro Comité de Auditoría, presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones y Compensaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses de nuestro Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones, el cual está integrado por cinco miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones son Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en sus cargos un año contado a partir de su designación o hasta que las personas designadas para sustituirlas tomen posesión de sus cargos. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado por el Presidente o el Secretario de nuestro Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensaciones se consideren legalmente instaladas se requiere la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

### **Deberes de Diligencia, Lealtad y Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA. De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a nuestro Administrador F1 Management.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestro Administrador F1 Management; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal de nuestro Asesor, por terceros independientes o por el Auditor

Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

*ii) Gobierno Corporativo*

A continuación se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

## Asamblea de Tenedores

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación.<sup>1</sup>
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFIs.<sup>2</sup>
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso.<sup>3</sup>
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso.<sup>4</sup>
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución.<sup>5</sup>
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso.<sup>5</sup>
- Terminar el contrato de fideicomiso.<sup>5</sup>
- Liquidar nuestros activos.<sup>5</sup>
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores.<sup>5</sup>
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso.<sup>6</sup>
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero.<sup>7</sup>
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor.<sup>8</sup>
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.<sup>9</sup>
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas.<sup>10</sup>
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.<sup>11</sup>
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

## COMITÉS

### Comité Técnico<sup>12</sup>

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso.<sup>13</sup>
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas).
- Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.

- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.<sup>14</sup>
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas.<sup>15</sup>
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

### De Auditoría<sup>16</sup>

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

### De Prácticas<sup>17</sup>

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

### De Nominaciones<sup>18</sup>

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

## OTROS

### Administrador F1 Management

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

### F2 Services, S.C.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

### Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

### Cabi Inver, S.A. de C.V.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran la Cartera Morado.

### Jumbo Administración

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Morado.

### Hines Interests, S.A. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

### GP Servicios Industriales, S.A. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera California (en el entendido que GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejará de prestar sus servicios en próximas fechas y Finsa Holding, S.A. de C.V. así como F1 Management, S.C., asumirán dichas labores).

### Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

### Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

<sup>1</sup> Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

<sup>2</sup> Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

<sup>3</sup> En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

<sup>4</sup> En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

<sup>5</sup> Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

<sup>6</sup> Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

<sup>7</sup> Deberán abstenerse de votar los Tenedores que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

<sup>8</sup> Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

<sup>9</sup> Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.

<sup>10</sup> Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

<sup>11</sup> Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

<sup>12</sup> Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

<sup>13</sup> En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

<sup>14</sup> Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

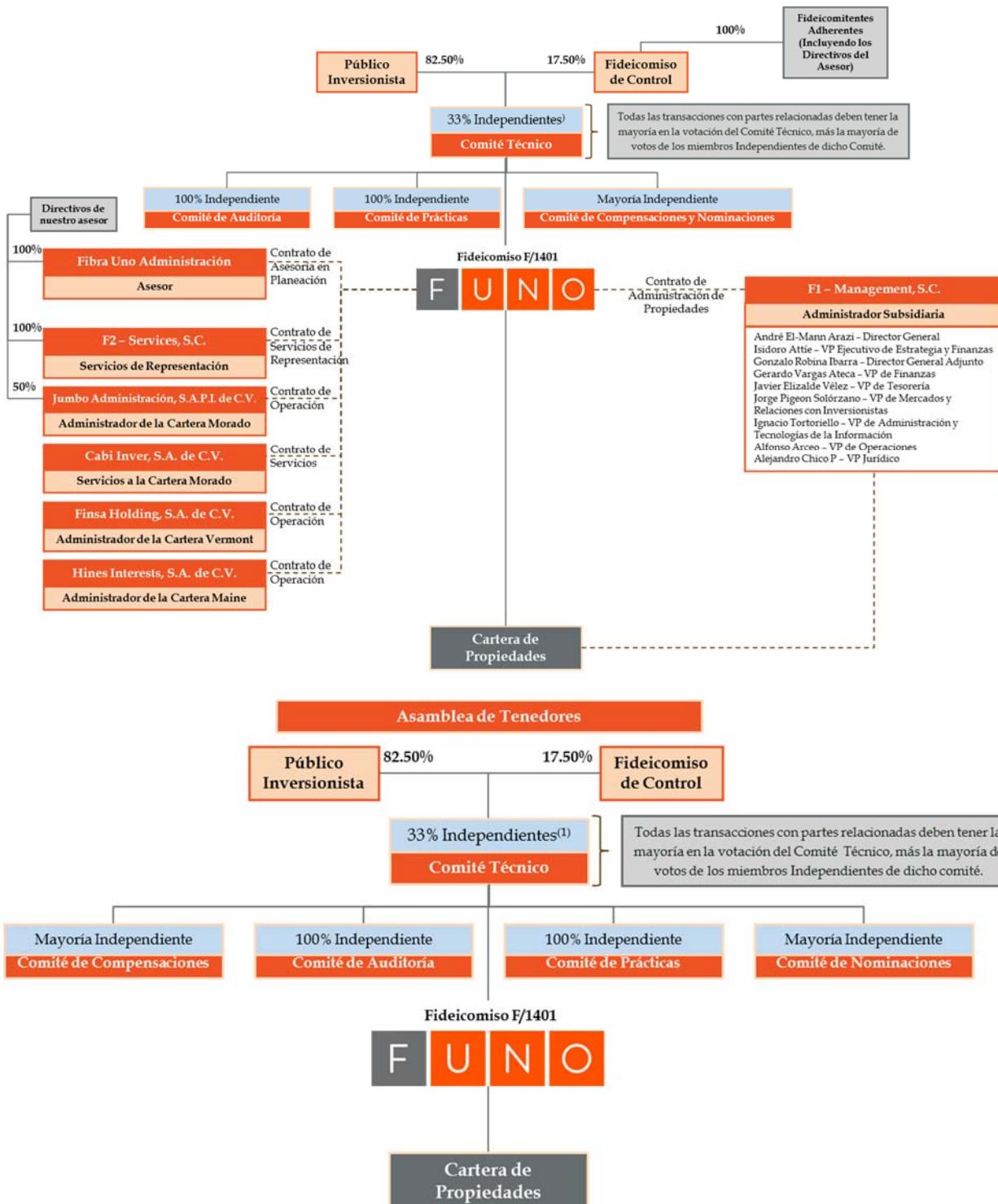
<sup>15</sup> Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

<sup>16</sup> Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

<sup>17</sup> Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

<sup>18</sup> Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración:



## **Código de Ética**

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, tenedores de certificados, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

## **Políticas respecto a determinadas actividades**

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir el voto favorable de los Tenedores.

## **Políticas de Inversión**

### ***Inversión en Activos***

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2016 nuestra Cartera está integrada por 497 Propiedades con 519 Operaciones, diversificadas en términos de tipo de operación en: 325 comerciales, 105 industriales y 89 de oficinas, con 7.4 millones de metros cuadrados de GLA (2.9 millones comerciales, 3.6 millones industriales y 0.8 millones de oficinas) y una tasa de ocupación, al 31 de diciembre de 2016, del 94.4%. 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 466,984 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Así mismo durante el 2017, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México, donde Fibra Uno aportará 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 y “Helios” coconvertiremos en este desarrollo que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 103,876 m<sup>2</sup> de área comercial, 82,849 m<sup>2</sup> de área residencial, 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas y 18,000 m<sup>2</sup> de área para hoteles. 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 6,860 inquilinos de diversas industrias y sectores.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las

propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*” del presente documento.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro

Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado "*Política de Apalancamiento*" del presente documento. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

### **Política de Desinversión**

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la "Desinversión", de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y reversión, ver "Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso" del presente documento.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Ver "Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura - Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores" del presente documento.

### **Política de Apalancamiento**

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un

informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financieras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores. Ver “*Información Financiera*” – “*Información Financiera Selecciónada*”.

### **Política de conflictos de interés**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el

Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea "*Contratos y Acuerdos*". No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Vea "*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar consecuencias adversas para los Tenedores*".

### **Políticas Respecto a Determinadas Actividades**

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "*Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea "Información Financiera".

### **c) Contratos y Acuerdos**

#### **El Fideicomiso**

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

revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial. Ver “Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores de CBFIs y Derechos de Voto - Plazo y Terminación” del presente documento.

## **Resumen del Fideicomiso**

Ver sección: “Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable”, del presente documento.

## **Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza**

Ver sección: “El Contrato de Asesoría en Planeación, los Contratos de Servicios de Representación y los Contratos de Administración”, del presente documento.

## **Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso**

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del

plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

#### *Derecho de Reversión*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

#### *Derecho de Preferencia*

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

### **El Fideicomiso de Control**

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

### **d) Estructura y formación de nuestra Fibra**

#### **Formación de nuestro Fideicomiso**

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

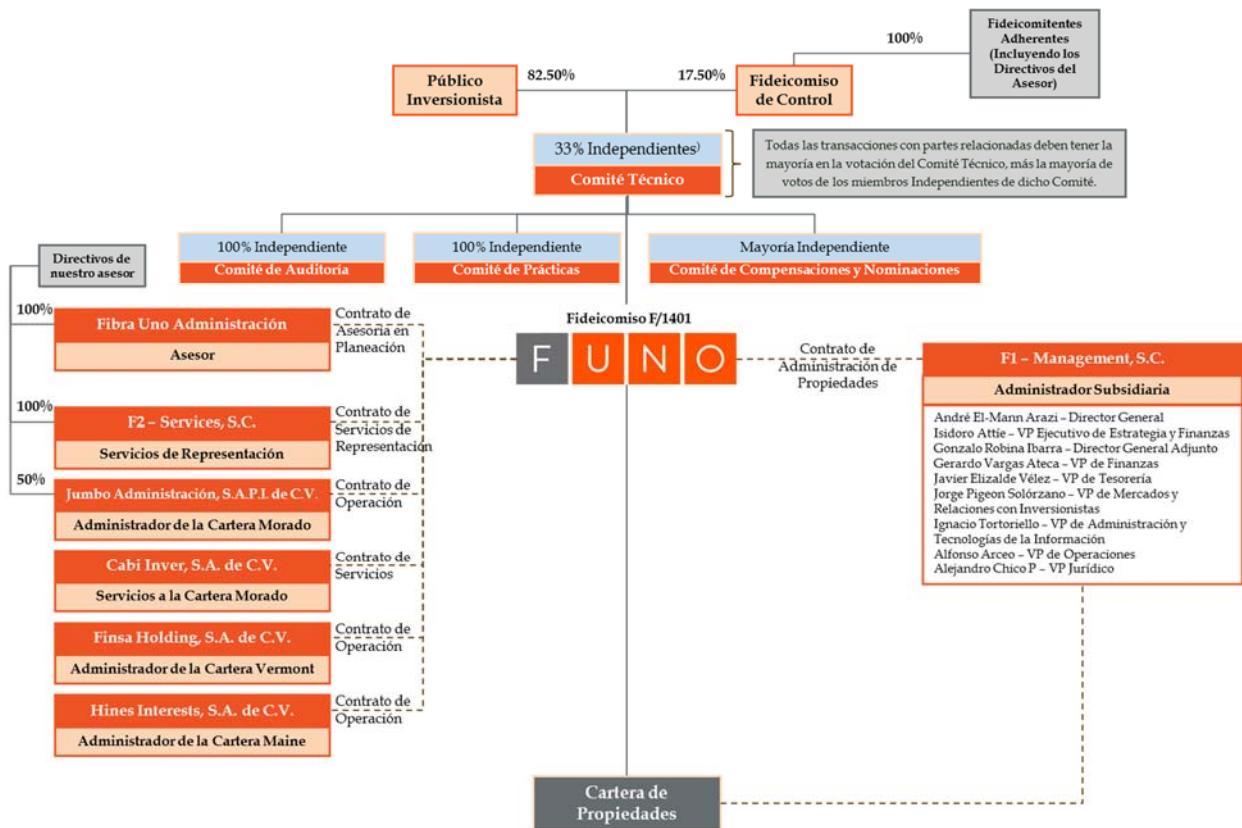
revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente documento, una copia de nuestro Fideicomiso.

En enero de 2011 nos constituimos como la primera FIBRA de México. Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección "*INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS*", del presente documento.

Como FIBRA nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2015, éramos la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Activos que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

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

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa:



## e) Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable

A continuación aparece información respecto a nuestros CBFIs, así como un breve resumen de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

### **CBFIs**

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FUNO11". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Activos.

Al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos 3,859,822,623 CBFIs, de los cuales 13,193,287 han sido cancelados, 3,249,305,750 se encontraban en circulación y 597,323,586 se encontraban en tesorería.

Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tienen derecho (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros Activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Activos ya que son propiedad del Fideicomiso.

### **El Representante Común**

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs y en nuestro Fideicomiso, el Representante Común CBFIs actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común CBFIs no representa a los Tenedores de forma individual). El Representante Común CBFIs tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores en su conjunto:

- a. Suscribir nuestros CBFIs, habiendo verificado que cumplan con toda la Legislación Aplicable;
- b. Verificar la constitución de nuestro Fideicomiso;
- c. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

- d. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
- e. Verificar el debido cumplimiento de nuestras obligaciones y las de nuestros Administradores conforme a nuestro Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso nuestro en el cumplimiento de nuestras obligaciones de pago;
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de nuestros CBFIs o nuestro Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- h. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con nosotros en relación con nuestro Fideicomiso;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con nuestros CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
- l. Solicitar de nosotros, de nuestros Administradores, de las Empresas de Servicios de Representación y del Asesor toda la información y documentación disponible que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CBFIs, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, las Empresas de Servicios de Representación y nuestros Administradores proporcionaremos la información y documentación relacionada con nuestro Fideicomiso y con nuestros CBFIs que sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- m. Proporcionar a cualquier tenedor de nuestros CBFIs, a costa de este último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común CBFIs por nosotros y por nuestro Administrador F1 Management, en la medida que toda la información se mantenga confidencial; y
- n. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Legislación Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en nuestro Fideicomiso y

nuestros CBFIs, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

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 a los respectivos CBFIs; al surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el intermediario colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común lo hará del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá proceder a 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, lleguemos a proporcionarle, nuestros Administradores, el Auditor Externo, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación, tales como calificaciones, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales de avales, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado con la emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

## **El Fiduciario**

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados,

contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFI a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales; (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

### **Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto

a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a nuestros CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que emitamos en el futuro, cuyos activos subyacentes sean nuestros CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de nuestros CBFIs. Adicionalmente, la limitante a la tenencia antes mencionada aplica a (i) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en nuestro Fideicomiso, y (iii) CBFIs que detenten una o más personas que actúen conjuntamente como grupo.

Además, nuestro Fideicomiso estipula que cualquier enajenación de nuestros CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas, será nula y que cualquier persona que se considere que haya adquirido nuestros CBFIs en contravención a lo estipulado en nuestro Fideicomiso, no podrá votar sobre dichos CBFIs ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto los económicos.

### **Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto**

La Asamblea de Tenedores representa al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores las realizará el Fiduciario, con al menos 10 (diez) días de anticipación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo.
- (iii) Asimismo, los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

- (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
  - (vi) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
  - (vii) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por nuestro Fideicomiso.
- En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.
- (viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
  - (ix) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada de nuestro Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
  - (x) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
  - (xi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique este último a más tardar el Día Habil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.

- (xii) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación a nuestro Administrador.
- (xiii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiv) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xvi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común de manera gratuita para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea, además de que dicha información deberá ser gratuita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso e), de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

Tenemos la intención de proponer a la Asamblea de Tenedores diversas modificaciones a

nuestro Fideicomiso a efectos de incorporar las disposiciones recientemente reformadas de la Ley del Mercado de Valores, cuya incorporación consideramos adecuadas para brindar mayor transparencia a nuestros inversionistas.

## **Registro y Transferencia**

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores que lo soliciten. Solamente las personas que detienen CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

## **Plazo y Terminación**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

## **Liquidación**

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "*Plazo y Terminación*"), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

### **Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso**

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFIs que convoque una Asamblea de Tenedores.
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores, que pospongán la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados.
- A los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

### **Otras Estipulaciones**

#### ***Legislación Aplicable y jurisdicción***

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

## **Modificaciones a nuestro Fideicomiso**

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación.

## **Auditor Externo**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

## **Asesor Fiscal**

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C.

## 6. MERCADO DE CAPITALES

### a) Estructura

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Desde nuestra Oferta Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos:



(1) Cifras en millones de pesos.

(2) Cifras en millones de metros cuadrados.

(3) Cuartos en operación.

(4) Tipo de activos como % de los Ingresos por Propiedades de Inversión. Macquarie: como % del GLA.

(5) Reuters al 31 de Diciembre del 2016.

Fuente: Archivos de la Compañía.

- Industrial
- Oficina
- Retail
- Hotel

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

### ***Principales Tenedores de CBFIs***

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2016, con respecto a personas y entidades que tienen un interés económico en nuestros CBFIs en circulación:

<b>Tenedor</b>	<b>No. de CBFIs de su propiedad</b>	<b>% de los CBFIs</b>

Fideicomiso de Control	576,606,775	17.5%
------------------------	-------------	-------

### b) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

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

Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomiso emite reportes trimestrales así como un reporte anual cada ejercicio fiscal. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

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

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 5 (cinco) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

### *Desempeño de las Emisiones de CBs de FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16 Y FUNO 16U*

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

a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de CBs por un monto agregado de Ps. \$10,000,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$2,500,000,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 13 descrita en el párrafo anterior, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6,850,058,800.00; y (ii) FUNO 15, Ps. \$7,500,000,000.00 fueron colocados a una tasa de 6.99% con vencimiento en julio de 2025.

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

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

Intereses Pagados 2016 (Cifras en Pesos)

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

### Desempeño de las Emisiones de Senior Notes

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta de Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes due 2024 por un monto de EUA\$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a

una tasa fija de 5.25% y un plazo de aproximadamente 10 años; y (ii) Senior Notes *due* 2044 por un monto de EUA\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95% y un plazo de aproximadamente 30 años.

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

El 8 de junio de 2016, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$500 millones. Dicha emisión se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA\$200.0 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$500 millones; y (ii) la reapertura por EUA\$300.0 millones de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$700 millones.

Al 31 de diciembre de 2016, el monto agregado total de todos los Senior Notes emitidos era de EUA\$1.8 mil millones.

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

Intereses Pagados 2016 (Cifras en Pesos)<sup>(1)</sup>

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

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

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

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

#### d) Destino de los Fondos

A la fecha del presente documento no se han presentado diferencias significativas respecto del destino de los fondos que han sido señalados en el prospecto de colocación definitivo relativo a la oferta pública inicial de CBFIs o de alguna oferta de CBFIs subsecuente.

#### e) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

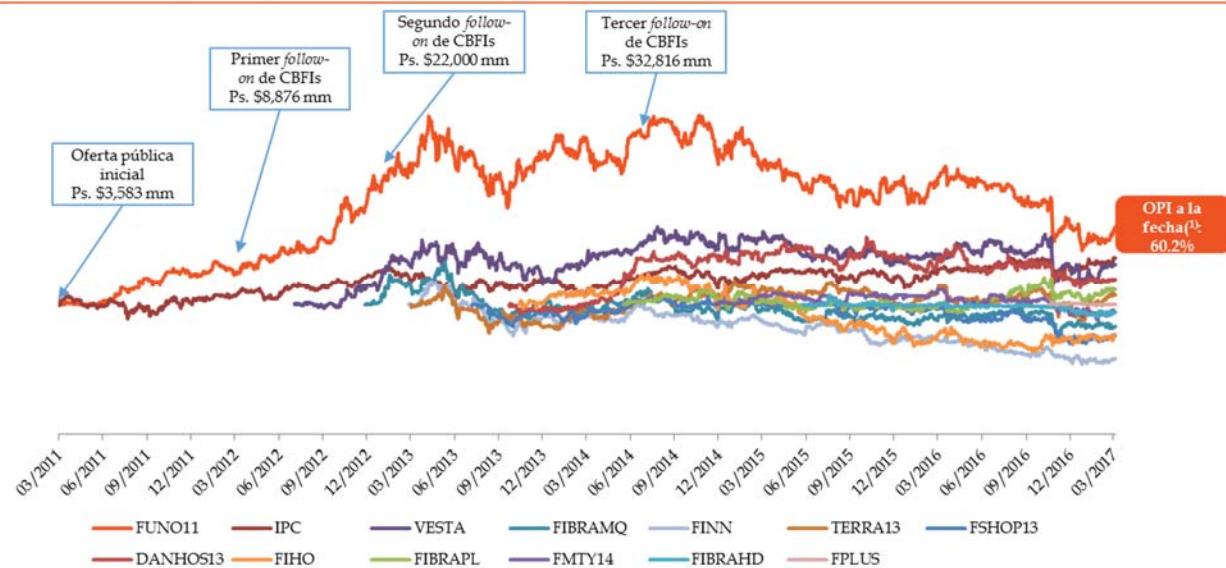
Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11."

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Con base en la información pública disponible, el precio de nuestros CBFIs en comparación con el Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores (México IPC), el índice Standard & Poor's 500 (S&P 500), así como el precio de otras FIBRAs se ha comportado desde nuestra Oferta Inicial o IPO como se muestra en la siguiente gráfica:

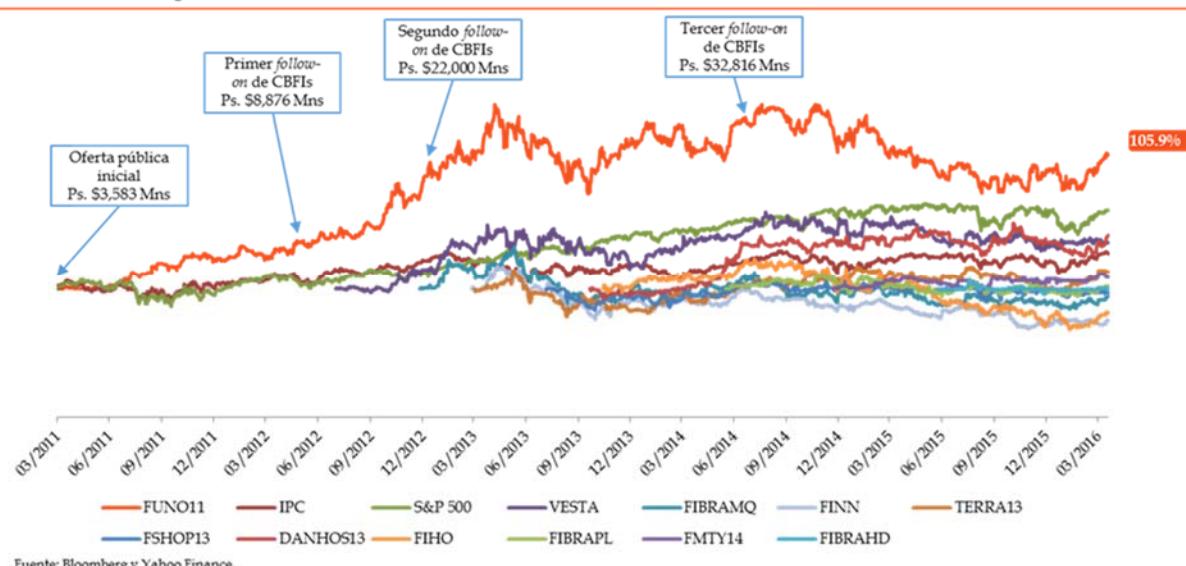
### Rendimientos no igualados por las otras Fibras desde la OPI<sup>(1)</sup>



Fuente: Bloomberg, Reuters y Yahoo Finance.

(1) Información al 21 de marzo de 2014.

### Rendimientos no igualados desde la OPI<sup>(1)</sup>



Fuente: Bloomberg y Yahoo Finance.

(1) Información al 5 de abril del 2016.

El rendimiento total de nuestros CBFIs desde el 1º de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, fue de 17.8%.

**Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.**

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio de Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
17- marzo- 2011	19.50	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2011	23.80	25.00	19.40	22.1%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.9%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.2%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	4.0%	7,734,557
2015	37.99	46.09	34.31	-12.6%	5,803,956
2016	31.22	40.47	29.20	-17.8%	6,941,874

<sup>(1)</sup> El rendimiento es calculado con respecto al cierre del año anterior. Para el caso del 2011, el rendimiento se calcula con respecto al cierre del 17 de marzo del 2011.

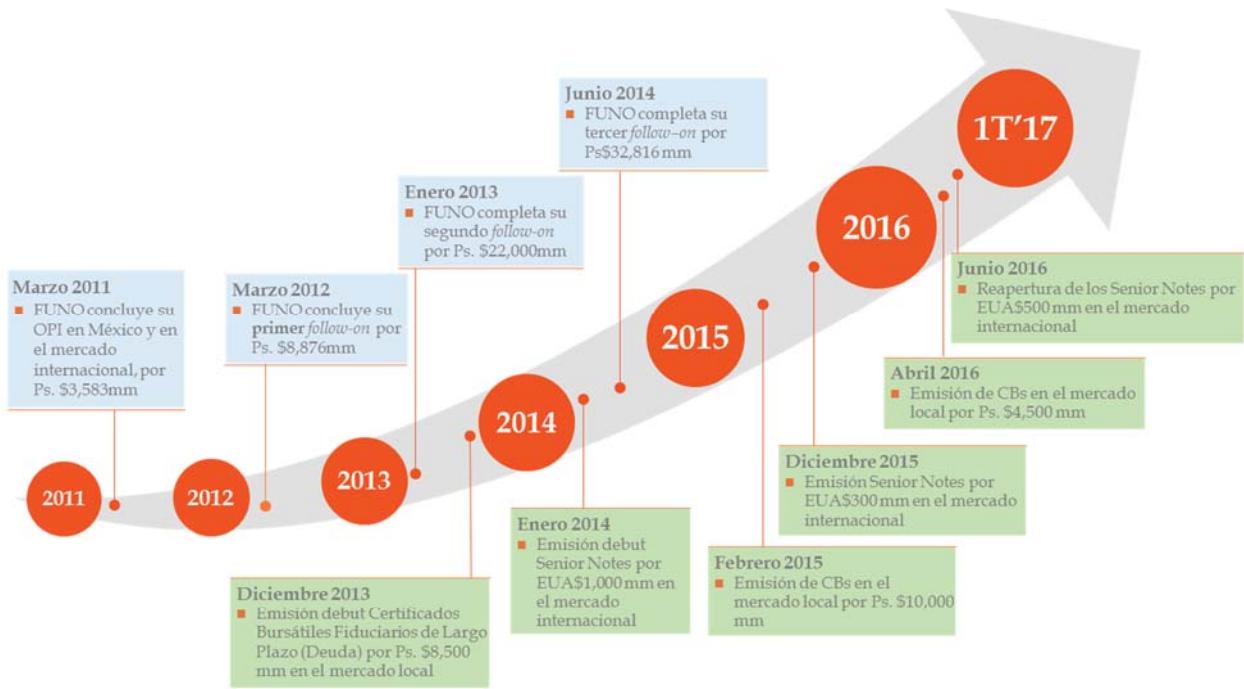
Periodo	Precio de Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.8%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.0%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.0%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	34.0%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.5%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.2%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.2%	4,535,359
4T2013	42.30	42.70	34.20	16.7%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	-0.2%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.2%	10,829,334
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.3%	7,719,168
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.7%	6,764,141
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.1%	6,316,780
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.8%	7,230,802
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.4%	5,528,208
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.8%	4,177,195
1T2016	40.16	40.16	34.73	6.2%	6,982,055
2T2016	37.37	40.47	36.89	-2.8%	6,131,756
3T2016	34.43	37.75	34.35	-2.6%	6,725,440
4T2016	31.22	35.71	29.20	-0.03%	7,975,969

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	4.0%	3,935,914
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.2%	4,651,285
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.6%	10,211,732
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.3%	5,865,832
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.28	2.6%	7,189,662
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.0%	8,635,041
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.7%	5,165,448
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.3%	5,703,252
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.7%	5,740,368
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.9%	3,809,641
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.1%	4,886,343
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.4%	3,881,287
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.3%	5,956,043
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.0%	6,224,490
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.2%	8,610,539
Abril de 2016	39.32	40.47	37.54	-2.1%	4,707,948
Mayo de 2016	38.43	39.13	37.28	-2.3%	9,319,741
Junio de 2016	37.37	38.74	36.89	-2.8%	4,302,864
Julio de 2016	36.78	37.70	36.73	-1.6%	6,499,738
Agosto de 2016	35.35	37.75	35.35	-3.9%	6,716,335
Septiembre de 2016	34.43	35.79	34.35	-2.6%	6,961,114
Octubre de 2016	35.06	35.47	34.26	1.8%	5,148,686
Noviembre de 2016	31.23	35.71	29.20	-10.9%	8,935,150
Diciembre de 2016	31.22	32.76	30.73	-0.031%	9,889,748
Enero de 2017	29.31	31.68	27.76	-6.1%	5,865,764
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-0.9%	15,936,263

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno desde nuestra Oferta Inicial hasta la fecha:



#### **f) Formador de Mercado**

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

#### **g) Acontecimientos Recientes**

**1)** Durante el primer trimestre estructuramos 3 swaps para cubrir el riesgo de tasa de interés y tipo de cambio. Con estos instrumentos financieros se cubrieron Usd \$150 millones.

**2)** Adicionalmente estructuramos 2 swap para cubrir el riesgo de tasas de interés de nuestro crédito con HSBC de la porpiedad de Samara.

**3)** Durante el primer cuarto de 2017 adquirimos una Propiedad de la Cartera Frimax, esta Propiedad se encuentra ubicada en el corredor industrial en Toluca, cuenta con 212,000 metros cuadrados de GLA.

**4)** En abril de 2017 adquirimos una propiedad de la Cartera Individuales, se trata de la adquisición de un edificio de oficinas Clase A, conocido como "Saqqara" ubicado en Monterrey, Nuevo Leon en a un precio de Ps. \$808.7 millones y tendrá un GLA aproximado de 11,230 metros cuadrados.

**5)** Para información relativa a la adquisición de nuevas carteras, ver sección "*Nuevas Adquisiciones de Cartera*", del presente documento.

## **7. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

### **a) Historia y Desarrollo del Administrador F1 Management**

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas de nuestro Administrador F1 Management están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario. Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”, del presente documento.

### **b) Descripción del negocio del Administrador**

#### ***(i) Actividad Principal del Administrador***

La actividad principal de nuestro Administrador F1 Management, es prestarnos los Servicios de Administración. A través de nuestro Administrador F1 Management conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”, del presente documento.

#### ***(ii) Recursos humanos del Administrador***

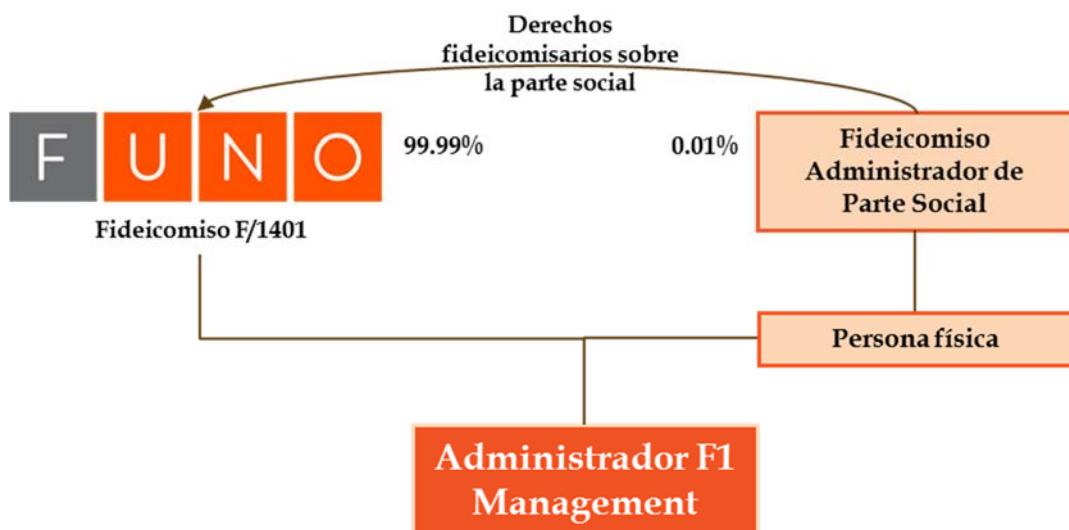
Al 31 de diciembre de 2016 nuestro Administrador F1 Management contaba con 636 empleados.

#### ***(iii) Estructura corporativa del Administrador***

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales de nuestro Administrador F1 Management y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los

derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que nuestro Administrador F1 Management sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación se incluye un diagrama con la estructura corporativa de nuestro Administrador F1 Management:



#### *(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del Administrador*

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador F1 Management y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestro Administrador F1 Management, el Fideicomitente o nuestros Tenedores. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

#### c) Administradores y socios del Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Puesto
André El-Mann Arazi	52	Director General
Isidoro Attié Laniado	47	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta	35	Vicepresidente de Operaciones
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	54	Director General Adjunto
Gerardo Vargas Ateca	59	Vicepresidente de Finanzas

<b>Nombre</b>	<b>Edad<sup>(1)</sup></b>	<b>Puesto</b>
Javier Elizalde Vélez	44	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	48	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	60	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	45	Vicepresidente de Operaciones Comerciales
Alejandro Chico Pizarro	42	Vicepresidente Jurídico

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2016.

Para una descripción de las biografías de los directivos de nuestro Administrador F1 Management, ver sección “*Directivos de Nuestro Administrador*”, del presente documento.

Para una descripción de la contraprestación de nuestro Administrador F1 Management, ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”, del presente documento. Finalmente, para una descripción del Plan de Compensación, ver sección “*Plan de Compensación*” del presente documento.

Nuestro Administrador F1 Management no cuenta con órganos intermedios de administración.

Para información relativa al código de ética que debe seguir el Administrador F1 Management, favor de ver sección “*Código de Ética*”, del presente documento.

#### **d) Sustentabilidad**

En 2016 se inició la institucionalización de la sostenibilidad dentro de FUNO, internamente creamos la Gerencia de Sustentabilidad y externamente nos adherimos a los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Se realizó también el primer estudio de materialidad que permitió definir las prioridades de sostenibilidad y la medición de los resultados no financieros en materia ambiental, social y de seguridad y salud; sobre los cuáles se elaboró el primer reporte de sostenibilidad basado en la metodología de Global Reporting Initiative.

Como parte de nuestros compromisos con la transparencia en la información y especialmente de mantener informados a nuestros grupos de interés; iniciamos también la divulgación de la información no financiera a través de nuestra página web y reporte anual.

#### **Ética y medidas anti-corrupción**

Se estableció el Código de Ética, el cual es de observancia obligatoria para todos los colaboradores de la organización; fue reforzado con un Comité de Ética para la resolución de conflictos y con una línea ética para la atención de notificaciones/quejas/ denuncias. La línea ética es operada

por un tercero independiente y permite recibir notificaciones a través de correo electrónico, página web, correo postal y línea telefónica.

A través de la línea ética, recibimos 4 reclamaciones, de las cuales, todas fueron atendidas y 2 ya fueron resueltas. Es relevante mencionar que en 2016 no se tienen multas relevantes por incumplimiento a la normativa ambiental, social ni de Derechos Humanos o Prácticas Laborales.

### **Medio Ambiente**

En FUNO enfocamos nuestros esfuerzos en tener propiedades eficientes para la operación y ello incluye el consumo de agua y energía; a pesar de no tener control sobre las tecnologías que fueron instaladas en la mayoría de las propiedades, si hemos trabajado para que las propiedades desarrolladas por nosotros, tengan un enfoque en tecnologías eco-eficientes.

Podemos reportar que actualmente 393,365 m<sup>2</sup> de nuestra Cartera está certificada o pre-certificada LEED:

- Torre Mayor - LEED Gold desde 2013  
157,000 m<sup>2</sup>
- Torre Diana - Pre - certificado LEED Gold 2015  
138,634 m<sup>2</sup>
- CENTRUMPark Corporativo Tlanepantla Edificio A - Pre certificado LEED Gold 2015  
30,242 m<sup>2</sup>
- CENTRUMPark Corporativo Tlanepantla Edificio B - Pre certificado LEED Gold 2015  
30,242 m<sup>2</sup>
- CENTRUMPark Corporativo Tlanepantla Edificio C - Pre certificado LEED Gold 2015  
7,579 m<sup>2</sup>
- CENTRUMPark Corporativo Tlanepantla Edificio D - Pre certificado LEED Gold 2015  
16,781 m<sup>2</sup>
- CENTRUMPark Corporativo Tlanepantla Edificio E - Pre certificado LEED Gold 2015  
12,887 m<sup>2</sup>

2016 también fue un año clave, puesto que se estableció la línea base de consumo en agua y energía para todos los inmuebles operados directamente; la cual servirá como parámetro de mejora en años subsecuentes.

Para los resultados ambientales, consideramos que los 100 parques industriales, 219 de la Cartera Rojo, el Hotel Hilton Centro Histórico, la Universidad de Guadalajara y Zapopan UVM, no suman al impacto ambiental de la organización, puesto que se encuentran bajo un esquema donde el inquilino es el responsable de dichas actividades, gastos y en su caso, iniciativas de eficiencia.

Se consumieron más de 7 millones de metros cúbicos de agua; tanto de la red municipal como de pipas; en 84 inmuebles que incluyen: 80 propiedades, que operamos y damos mantenimiento de manera directa; 3 inmuebles operados por terceros y Torre Mayor.

Se consumieron más de 83 millones de Kw/h en 100 inmuebles que incluyen: 80 inmuebles, que operamos y damos mantenimiento de manera directa; 19 inmuebles operados por terceros y Torre Mayor.

Se generaron más de 9 millones de Toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente; esta medición incluyó consumo de energía, consumo de gas LP, diésel, viajes de corporativo y traslados en automóviles propiedad de la organización.

### **Responsabilidad Social**

FUNO desde su fundación ha forjado relaciones con las comunidades en las que operamos y año con año nos esforzamos por mejorarlas y reforzarlas. En 2016 tuvimos más de 140 iniciativas de desarrollo comunitario, las cuales buscan fomentar el desarrollo cultural y económico local; apoyar en el fortalecimiento de las instituciones y mejorar las prácticas de seguridad, salud y protección civil.

En cuestión de capital humano, en 2016 mantuvimos 636 empleos. Al mismo tiempo, se inició la encuesta anual de clima laboral, la cual busca conocer las preocupaciones, sugerencias e inquietudes de los colaboradores de FUNO; además continuamos con la práctica de las reuniones anuales de gerentes que nos permiten compartir las mejores prácticas, así como dar capacitación.

Se registró un ratio de rotación del 17% a nivel corporativo y del 52% en colaboradores subcontratados; así como un 100% de reincorporación después de permisos de maternidad/paternidad.

### **Seguridad y Salud**

Otro de los ejes relevantes en la sostenibilidad del negocio, es la seguridad, la salud y los estándares de Protección Civil; en 2016 tuvimos un total de 6888 horas hombre de capacitación en 80 inmuebles operados directamente por la organización, así como 121 cursos en temas diversos como primeros auxilios, evacuación, búsqueda y rescate, incendios, etc.

De igual forma, brindamos herramientas a nuestros colaboradores como los circuitos de salud y check up médicos que les permiten monitorear su salud de manera general. En el año, sólo tuvimos 9 reportes de enfermedades o lesiones laborales; todos de bajo riesgo, principalmente esguinces o lesiones. No aconteció ninguna fatalidad en el año.

En todos los casos, el número de personal de seguridad en nuestros inmuebles se establece en proporción a las necesidades y riesgos existentes. Así mismo, nuestros contratos buscan reducir la rotación del personal de seguridad puesto que, con ello, se minimizan los riesgos.

En materia de protección civil, cada inmueble realiza reuniones periódicas con su personal para la revisión de temas generales como: protocolos, prueba de alarmas de emergencias, reforzamiento de consignas, atención al invitado, actualización de códigos y teléfonos de emergencia, etc.

Es importante mencionar que tenemos un manual de operaciones, específico para seguridad y salud, en el cual se establecen los protocolos de respuesta aplicables para situaciones de:

- Emergencias médicas
- Desastres Naturales
- Fenómenos meteorológicos
- Incendios
- Alteraciones al orden público

## **8. PERSONAS RESPONSABLES**

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

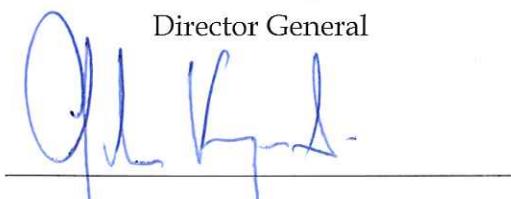
[Sección de página intencionalmente en blanco]

**F1 Management, S.C.**

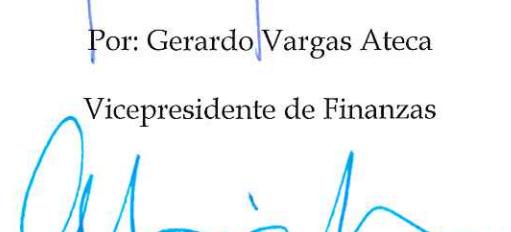
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera incluir a error a los inversionistas.



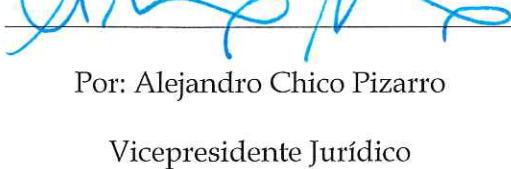
Por: André El-Mann Arazi



Director General  
Por: Gerardo Vargas Ateca



Vicepresidente de Finanzas  
Por: Gerardo Vargas Ateca



Alejandro Chico Pizarro  
Por: Alejandro Chico Pizarro

Vicepresidente Jurídico

## Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

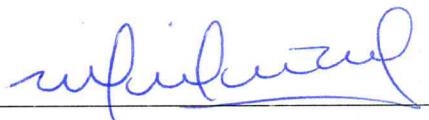
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como  
Fiduciario del Fideicomiso 1401.

Reporte Anual 2016  
Nombre: Gabriel Arroyo Chávez  
Cargo: Delegado Fiduciario

### El Representante Común

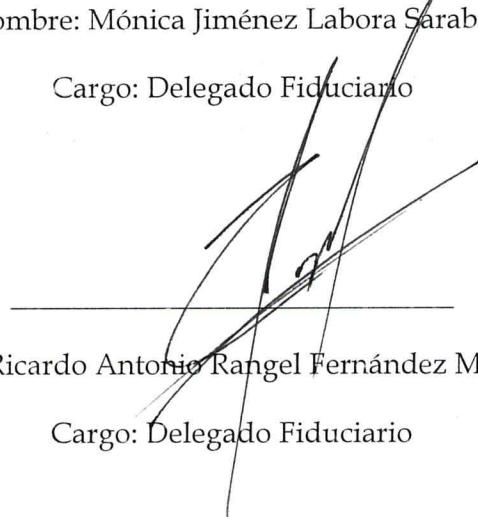
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera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

CI Banco, Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor

Cargo: Delegado Fiduciario

2 de mayo de 2017

Galaz, Yamazaki,  
Ruiz Urquiza, S.C.  
Paseo de la Reforma 505  
Colonia Cuauhtémoc  
06500 Ciudad de México  
México

Tel: +52 (55) 5080 6000  
[www.deloitte.com/mx](http://www.deloitte.com/mx)

**Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (Fibra UNO)**

Estimados Señores:

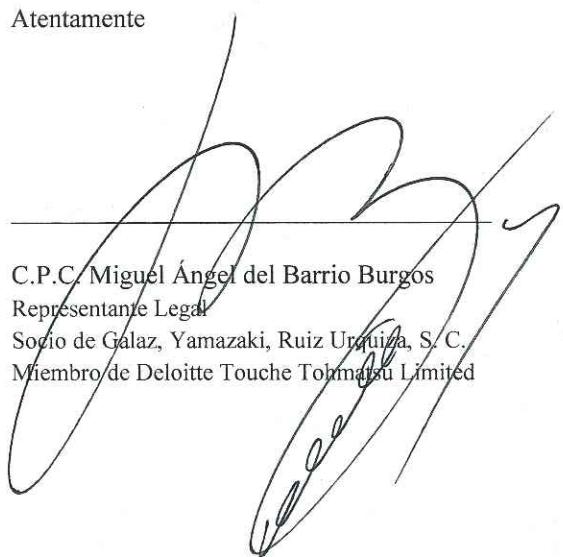
Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (Fibra UNO) y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2017, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Representante Legal  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**9. ANEXOS**

**Anexo A**

Estados Financieros Auditados y Consolidados

**Anexo B****Tabla de Carteras y Propiedades en Garantía**

Finsa Matamoros Norte II	Bancomext (Vermont)
Finsa Milenium II	Bancomext (Vermont)
Finsa Milenium III	Bancomext (Vermont)
Finsa Morelos	Bancomext (Vermont)
Finsa Nexus	Bancomext (Vermont)
Finsa Oriente IV	Bancomext (Vermont)
Finsa Oriente V	Bancomext (Vermont)
Finsa Oriente VI	Bancomext (Vermont)
Finsa PueblaII	Bancomext (Vermont)
<hr/> <hr/>	
<b>Torre Mayor</b>	Torre Mayor
	(Crédito fuera de balance)
<hr/>	
<b>Samara</b>	Samara
	HSBC (Samara)
<hr/>	
<b>Torre Diana</b>	Torre Diana
	(Crédito fuera de balance)

**Anexo C**

**Carta de Independencia del Auditor Externo**

5 de abril de 2017

**Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (Fibra UNO)**

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 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 modificaciones al 31 de diciembre de 2016 (la “Circular Única de Emisoras”), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 5 de julio de 2016 con el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (Fibra UNO) (la “Emisora”) para realizar la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó en esa fecha, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora y en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico en ninguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83 de la Circular Única de Emisoras.
- II. Que expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a cinco años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente, y a proporcionarlos a la Comisión cuando ésta me los solicite.
- V. Queuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Atentamente,

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**Fideicomiso Irrevocable  
No. F/1401 (Deutsche  
Bank México, S. A.,  
Institución de Banca  
Múltiple, División  
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados financieros  
consolidados por los años que  
terminaron el 31 de diciembre  
de 2016, 2015 y 2014, e  
Informe de los auditores  
independientes del 5 de abril  
de 2017

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401  
(Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División  
Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2016, 2015  
y 2014**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12

## Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra UNO"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

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

### **Cuestiones Claves de Auditoría**

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

(Continúa)

i) *Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4q y 21*

Fibra UNO tiene un número importante de arrendatarios cuyas condiciones comerciales son variables y peculiares a cada uno de ellos, tales como: inicio de arrendamiento, plazo, moneda de pago, rentas variables, rentas cobradas por anticipado, períodos de gracia, etc. Pudiera existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se apegue a las condiciones comerciales de los contratos y de que el ingreso no sea reconocido de manera apropiada, considerando los derechos y obligaciones transferidos a los arrendatarios.

Fibra UNO mantiene bases de datos de sus contratos de rentas ("Rent Roll") cuyo soporte son los contratos con cada uno de ellos, con las variables de importancia. Esta base de datos es la base para realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el cual los riesgos y beneficios han sido transferidos al arrendatario dependiendo de dichas condiciones (ej. firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Revisamos la integridad de la información en el Rent Roll, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) De los contratos seleccionados con los arrendatarios, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que la facturación se hubiese elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubieran transferido los riesgos y una vez que se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 5) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen celebrados con los clientes con la finalidad de determinar el momento en el cual se considera que se han sido transferidos los derechos y obligaciones.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevantes que resultaran en ajustes a los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados adjuntos.

ii) *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4h y 9*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes.

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO son CBRE y Colliers International, para todos sus portafolios de propiedades de inversión. Ambas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptados por Fibra UNO, no sean las adecuadas.

*(Continúa)*

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas valuadoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas en la realización de sus procedimientos y que el alcance de su trabajo haya sido el apropiado.
- b) De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados, y revisamos las facturas correspondientes. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados a la fecha, incluidos en el informe de avance de obra contra lo confirmado por el valuador y verificamos que los costos incurridos fuesen similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.
- c) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la IAS 40 "Propiedades de Inversión" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y desafiar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente. Utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

- iii) *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de FIBRA, de Acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ver Notas 1 y 20*

Para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. Pudiera existir el riesgo de que ante algún incumplimiento, Fibra UNO no sea catalogada como una FIBRA.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscales para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2016.

No encontramos excepciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

(Continúa)

## ***Información Distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes***

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

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leámos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

## ***Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados***

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa; lo anterior, con el apoyo de la auditoría interna.

## ***Responsabilidad de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados***

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.

(Continúa)

# **Deloitte**

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de Negocio en Marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como Negocio en Marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un Negocio en Marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el enfoque y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

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

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores  
Ciudad de México, México  
5 de abril de 2017

(Concluye)

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	6.	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	7.	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes y otras	8.	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17.	80,293	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al valor agregado		2,141,696	4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados		430,717	459,660	171,658
Total de activo circulante		11,673,221	13,715,805	24,047,188
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9.	172,739,278	151,822,122	113,303,350
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10.	-	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	11.	5,178,900	3,113,889	2,854,011
Instrumentos financieros derivados	13.	515,055	-	-
Otros activos	12.	1,920,523	2,121,525	2,289,490
Total de activo no circulante		180,353,756	157,057,536	119,567,946
Total de activo		<u>\$ 192,026,977</u>	<u>\$ 170,773,341</u>	<u>\$ 143,615,134</u>

**Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes**

Pasivo circulante:				
Préstamos	14.	\$ 633,911	\$ 10,123,627	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15.	3,232,397	1,913,159	1,928,023
Rentas cobradas por anticipado		165,362	100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17.	93,266	104,488	-
Total de pasivo circulante		<u>4,124,936</u>	<u>12,241,284</u>	<u>3,776,970</u>
Préstamos	14.	64,172,642	44,209,408	34,128,710
Otras cuentas por pagar a largo plazo		125,530	-	-
Depósitos de los arrendatarios		825,067	702,303	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	16.	135,467	261,968	159,174
Total de pasivo		<u>69,383,642</u>	<u>57,414,963</u>	<u>38,539,663</u>

(Continúa)

**Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes**

	Notas	2016	2015	2014
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes	19.	95,383,575	97,742,580	93,500,173
Utilidades retenidas		25,524,669	15,615,798	11,575,298
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	13.	(103,006)	-	-
Total de participación controladora		<u>120,805,238</u>	<u>113,358,378</u>	<u>105,075,471</u>
Participación no controladora		<u>1,838,097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes		<u>122,643,335</u>	<u>113,358,378</u>	<u>105,075,471</u>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<u>\$ 192,026,977</u>	<u>\$ 170,773,341</u>	<u>\$ 143,615,134</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

## **Estados consolidados de resultados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFI que se muestra en pesos)**

	Notas	2016	2015	2014
<b>Ingresos por:</b>				
Arrendamientos	22.	\$ 11,756,607	\$ 9,574,616	\$ 6,989,751
Mantenimiento		1,230,420	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		157,821	148,573	124,387
Comisión por administración	17.	<u>108,000</u>	<u>38,333</u>	-
		<u>13,252,848</u>	<u>10,724,899</u>	<u>7,821,980</u>
<b>Gastos por:</b>				
Honorarios de administración		(678,686)	(612,928)	(490,832)
Gastos de operación		(824,967)	(668,237)	(530,623)
Gastos de mantenimiento		(1,293,772)	(1,065,230)	(807,394)
Amortización de la plataforma administrativa		(194,984)	(194,984)	(194,984)
Bono ejecutivo	18.	(169,997)	(587,792)	(530,280)
Predial		(323,074)	(258,801)	(155,104)
Seguros		<u>(143,918)</u>	<u>(87,012)</u>	<u>(84,179)</u>
		<u>(3,629,398)</u>	<u>(3,474,984)</u>	<u>(2,793,396)</u>
Gastos por intereses		(3,826,836)	(2,681,540)	(2,019,111)
Ingresos por intereses		263,833	412,083	430,494
Pérdida cambiaria, Neta		(4,752,607)	(3,878,142)	(2,222,097)
Amortización de comisiones bancarias y otros gastos financieros		(133,579)	(81,867)	(166,545)
Instrumentos financieros derivados	13.	(46,624)	-	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	9.	<u>11,266,275</u>	<u>4,714,041</u>	<u>4,659,760</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 12,393,912</u>	<u>\$ 5,734,490</u>	<u>\$ 5,711,085</u>
Participación controladora		\$ 11,824,632	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Participación no controladora		<u>569,280</u>	-	-
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 12,393,912</u>	<u>\$ 5,734,490</u>	<u>\$ 5,711,085</u>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1,9927</u>	<u>\$ 1,9054</u>	<u>\$ 2,3264</u>
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)		<u>\$ 1,9696</u>	<u>\$ 1,6403</u>	<u>\$ 1,7517</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	1,809,013,266	\$ 49,914,979	\$ 8,299,234	\$ -	\$ 58,214,213	\$ -	\$ 58,214,213
Contribuciones de patrimonio	1,069,373,660	45,432,735	-	-	45,432,735	-	45,432,735
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(1,847,541)	(2,435,021)	-	(4,282,562)	-	(4,282,562)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,711,085	-	5,711,085	-	5,711,085
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,878,386,926	\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	-	\$ 105,075,471	\$ -	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	319,192,212	8,452,064	-	-	8,452,064	-	8,452,064
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,209,656)	(1,693,991)	-	(5,903,647)	-	(5,903,647)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,734,490	-	5,734,490	-	5,734,490
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,197,579,138	97,742,581	15,615,797	-	113,358,378	-	113,358,378
Contribuciones de patrimonio	51,726,612	2,095,942	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,454,948)	(1,915,760)	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
Utilidad neta consolidada	-	-	11,824,632	-	11,824,632	569,280	12,393,912
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	(103,006)	(103,006)	-	(103,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,249,305,750	\$ 95,383,575	\$ 25,524,669	\$ (103,006)	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(11,266,275)	(4,714,041)	(4,659,760)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	4,276,168	4,022,379	2,030,618
Amortización de comisiones bancarias	133,579	81,867	166,545
Amortización de plataforma	194,984	194,984	194,984
Bono ejecutivo	169,997	587,792	530,280
Intereses a favor	(263,833)	(412,083)	(430,494)
Intereses a cargo	3,826,836	2,681,540	2,019,111
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>46,624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>9,511,992</u>	<u>8,176,928</u>	<u>5,562,369</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(712,425)	(34,146)	(31,275)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(80,293)	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,020,066	(1,079,249)	653,489
Pagos anticipados y otros activos	28,943	(315,021)	(153,973)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,358,051	(340,660)	(607,019)
Rentas cobradas por anticipado	(61,149)	145,781	40,667
Otras cuentas por pagar a largo plazo	86,717	-	-
Depósitos de los arrendatarios	122,764	227,494	85,231
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(11,222)</u>	<u>104,488</u>	<u>(60,767)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>12,263,444</u>	<u>6,885,615</u>	<u>5,614,331</u>
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,878,590)	(8,122,203)	(3,573,709)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-	(1,121,095)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,529,171)	(16,818,476)	(6,067,057)
Adquisiciones de negocios	-	-	-
Inversión en valores	344,495	17,227,850	(18,804,470)
Inversión en derechos fiduciarios	-	(138,564)	(248,970)
Intereses recibidos	<u>171,698</u>	<u>412,083</u>	<u>430,494</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,891,568)</u>	<u>(7,439,310)</u>	<u>(29,384,807)</u>

(Continúa)

	2016	2015	2014
Actividades de financiamiento:			
Pagos y prepagos de préstamos	(13,403,201)	(2,612,737)	(15,320,277)
Préstamos obtenidos	17,561,558	16,920,892	13,101,441
Aportación participación no controladora	1,100,000	-	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,370,708)	(5,903,646)	(4,282,562)
Intereses pagados	(3,701,323)	(2,355,744)	(1,824,540)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	-	31,232,804
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	<u>(4,813,674)</u>	<u>6,048,765</u>	<u>22,906,866</u>
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(441,798)	5,495,070	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>5,995,918</u>	<u>500,848</u>	<u>1,364,458</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 5,554,120</u>	<u>\$ 5,995,918</u>	<u>\$ 500,848</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Notas a los estados financieros consolidados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En miles de pesos)**

**1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes**

**a. Información general y actividades**

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., (“Fibra UNO”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se dedica principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos fiscales netos generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos por él.

Para el desarrollo de su operación el Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. (“Fibra Uno Administración” o el Asesor”) (parte relacionada) para que el Asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”), Operadora CVC, A. C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora de Activos”) (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Vermont”);
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galqua, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;

- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración – compañía subsidiaria) y Banco Innex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Innex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S. A. de C. V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitkah.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 3 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b. *Adquisiciones*

<b>Portafolio</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Tipo de adquisición</b>
Midtown Jalisco (i)	21 de julio de 2016	En desarrollo
Tower Vallarta (ii)	19 de agosto de 2016	Propiedades de inversión
Torre Cuarzo (iii)	27 de junio 2016	En desarrollo
Espacio Tollocoan (iv)	1 de junio de 2016	En desarrollo
Puerta de Hierro (v)	29 de febrero 2016	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (vi)	23 de febrero 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Alaska (vii)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lamar (viii)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artificios No. 40 (ix)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Cuautipark II (x)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregón (xi)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (xii)	2 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (xiii)	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (xiv)	17 de abril de 2015	En desarrollo
Portafolio Utah (xv)	4 de marzo de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (xvi)	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión
Samara (xvii)	16 diciembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 476 (xviii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 1571 (xix)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Christel House (xx)	24 de agosto de 2014	En desarrollo
La Viga (xxi)	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Península Vallarta (xxii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (xxiii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Hotel Centro Histórico (xxiv)	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Corporativo San Mateo (xxv)	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio California (xxvi)	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio Maine (xxvii)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión

- i. Durante el tercer trimestre del 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Midtown Jalisco”, por \$440 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de aproximadamente 58,740.63 m<sup>2</sup> para el desarrollo de un inmueble de usos mixtos en la ciudad de Guadalajara, en el estado de Jalisco y contará con un área bruta rentable de 105,000 m<sup>2</sup> más 225 habitaciones en el hotel.
- ii. Con fecha 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de “Tower Vallarta”, adquisición que forma parte del portafolio “Turbo”, siendo este el primer hotel tipo Resort y formado todo-incluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$1,477.1 millones de pesos que fue pagado con una combinación de efectivo y CBFIs.
- iii. Con fecha 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad “Torre Cuarzo” ubicada en la Ciudad de México. La propiedad contará con un área bruta rentable de aproximadamente 72,000 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra actualmente en etapa final de desarrollo y se espera su entrega para el segundo trimestre de 2017. El precio de adquisición fue por \$2,898.1 millones de pesos.

- iv. Con fecha 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Monterrey, S. A. de C. V. (“Soriana”) actúa como “Fideicomitente A”, Fibra UNO como “Fideicomitente B” y Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”) como “Fiduciario”. El contrato de fideicomiso acuerda la construcción de “Espacio Tollocan” el cual incluye una tienda Soriana y un centro comercial, y por el cual Soriana aportó un terreno con superficie útil de 55,378 m<sup>2</sup> por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 millones de pesos y Soriana le pagará a Fibra UNO para que construya la tienda por un importe de \$110 millones de pesos. Una vez terminada la obra se creará el régimen en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra UNO del centro comercial.
- v. Con fecha 29 de febrero de 2016 se registró la propiedad “Puerta de Hierro” ubicada en Guadalajara, Jalisco y tiene un área bruta rentable aproximadamente de 24,946 m<sup>2</sup>. Con esta compra se realizó una operación de “sale and leaseback” en donde Fibra UNO subsecuentemente renta bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue de \$700 millones pagado en efectivo.
- vi. Con fecha 23 de febrero de 2016 se registró la propiedad “El Salto Jalisco” una nave industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFI’s equivalentes a \$180,000. Así mismo y como partes del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y el equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m<sup>2</sup>, Fibra UNO realizará el pago por un monto aproximado de \$180,000 con CBFI’s.
- vii. Con fecha 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Alaska”, por el cual pagó 148,327,000 CBFI’s equivalentes a \$5,246,766, el 5% de estos CBFI’s permanecerá en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos patrimoniales ni económicos durante ese periodo y por lo tanto no estarán en circulación. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados en la Ciudad de México.
- viii. Con fecha 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Lamar”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$2,295,000. El portafolio se integra de cuatro planteles universitarios localizados en la Ciudad de Guadalajara pertenecientes a Grupo ICEL. La transacción consistió en un “sale and leaseback” en donde como parte de la adquisición, los partes firmaron un contrato de arrendamiento operativo de Fibra UNO a Grupo ICEL, que considera un contrato de arrendamiento triple neto con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales.
- ix. Con fecha 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por la cual Fibra UNO realizó un pago en efectivo por \$52,950.
- x. Con fecha 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado “Cuautipark II” por \$783,500, por el cual Fibra UNO pagó 19,806,720 CBFI’s equivalentes a \$700,741 y un pago en efectivo de \$82,759. El inmueble se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 39 de la carretera México-Querétaro en el Estado de México.
- xi. Con fecha 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Oregon”, por el cual pagó 41,390,686 CBFI’s equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
- xii. Con fecha 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de “Grupo ICEL”. La operación es un sale and leaseback bajo un contrato de arrendamiento triple-neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.

- xiii. Con fecha 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Kansas”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$10,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- xiv. Con fecha 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio “Buffalo”, un desarrollo de usos mixtos, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 185 millones de dólares estadounidenses, equivalente a \$2,820,418, el portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como “Mitikah”, ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.
- xv. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Utah”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 67.9 millones de dólares equivalentes a \$1,010,664. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- xvi. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Florida”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$640,098. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.
- xvii. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas y centro comercial denominado Samara, que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 144,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$5,586 millones, asumiendo deuda por \$1,232 millones y un pago de CBFIs equivalentes a \$4,165 millones.
- xviii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 476, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 9,691 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$216 millones.
- xix. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 1571, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 1,803 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$64.3 millones.
- xx. Con fecha 24 de agosto de 2014, Fibra UNO registró la compra del terreno denominado Christel House ubicado en la Ciudad de México, para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio de compra fue por \$34.2 millones.
- xxi. Con fecha 23 de julio de 2014, Fibra UNO adquirió Corporativo de Oficinas La Viga, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México y cuenta con área rentable de 22,538 m<sup>2</sup> aproximadamente. El precio convenido fue por \$414.9 millones.
- xxii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Península Vallarta, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco. El centro comercial Península Vallarta cuenta con área rentable de 11,874 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$260 millones, de los cuales aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFIs.
- xxiii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Galerías Guadalajara, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el Estado de Jalisco. El centro comercial Galerías Guadalajara cuenta con área rentable de 72,492 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$3,575 millones, de los cuales aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFIs.

- xxiv. Con fecha 7 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México. El precio total de compra fue de aproximadamente 90 millones de dólares, que incluye un pago de CBFIs por aproximadamente 59 millones de dólares, más deuda asumida como parte de la operación de compra por 31 millones de dólares aproximadamente. El hotel cuenta con 458 habitaciones en un área de aproximadamente 40,000 m<sup>2</sup> de construcción.
- xxv. Con fecha 25 de junio de 2014, Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas San Mateo ubicado en el Estado de México. El precio de compra fue por \$121 millones, pagado en CBFIs y cuenta con 5,440 m<sup>2</sup> aproximadamente de área rentable.
- xxvi. Con fecha 5 de mayo de 2014, Fibra UNO adquirió portafolio California, por 274.8 millones de dólares. Por esta adquisición se pagaron 92.6 millones de dólares en efectivo y 176.2 millones de dólares mediante la emisión de CBFIs. Fibra UNO tendrá que pagar 6 millones de dólares adicionales siempre y cuando en los siguientes seis meses incremente la ocupación en al menos 15,550 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El portafolio se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 m<sup>2</sup> aproximadamente. Adicionalmente, el portafolio cuenta con 274,035 m<sup>2</sup> aproximadamente de reserva territorial para expansiones futuras que arrojan un potencial de 137,800 m<sup>2</sup> aproximadamente rentables de parques industriales en Monterrey y San Luis Potosí.

- xxvii. Con fecha 19 de febrero de 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Hines México (Portafolio Maine), por un valor de 86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.

c. *Eventos relevantes*

- i. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (“Helios”), como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos fijados por el Administrador.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio “Buffalo” al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$3,660 millones de pesos, para el desarrollo del proyecto “Mitikah”.

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra UNO posee el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 23.11%

- ii. Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por el concepto del impuesto al valor agregado.
- iii. Con fecha 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone” (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.
- iv. Con fecha 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (“HSBC”) por un monto de \$3,000 millones de pesos a una tasa TIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- v. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepago el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa TIE más 2% y \$14.8 millones de dólares estadounidenses, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- vi. Con fecha 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepago créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa TIE más 1.90%, respectivamente.
- vii. Con fecha 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado “FRIMAX”, por \$366 millones de pesos, el cual se muestra en el rubro de otras cuentas por cobrar.
- viii. Con fecha 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepago un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone”, por \$51.8 millones de dólares estadounidenses que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- ix. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrató un SWAP de divisas por \$40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.
- x. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por concepto del impuesto al valor agregado.
- xi. Con fecha de 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos, con piso de 4.5% y un techo de 8.75% con vencimiento el 2 de julio de 2018.
- xii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2016, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por \$260 millones de dólares estadounidenses, de los cuales \$100 millones de dólares estadounidenses cubren el principal y \$160 millones de dólares estadounidenses cubren principal e intereses.
- xiii. Con fecha 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”), por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.

- xiv. Con fecha 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares estadounidenses, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xv. Con fecha 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria por \$500 millones de dólares estadounidenses en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura de sus bonos, de los cuales la primera reapertura correspondiente al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por \$200 millones de dólares estadounidenses, y el segundo es la reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares estadounidenses.
- xvi. Con fecha del 30 de abril de 2016, GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato firmado con ellos.
- xvii. Con fecha de 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones de pesos en tres tramos; el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo tramo por \$800 millones de pesos con una tasa TIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xviii. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIE más 2%.
- xix. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones de pesos para la adquisición de Torre Cuarzo ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. A la fecha de cierre de la transacción, el depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
- xx. Con fecha de 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del impuesto al valor agregado en efectivo.
- xxi. Con fecha 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$400 millones de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.

A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino. El efecto de reconocer dicha participación no controladora en las cifras consolidadas de Fibra UNO se muestra en los estados financieros adjuntos.

- xxii. Con fecha 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en pesos, por \$384,074. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 10.11%.
- xxiii. Con fecha 3 de diciembre de 2015, Fibra UNO llevó a cabo en el mercado internacional una emisión de bonos de deuda quirografarios a 10 años por 300 millones de dólares estadounidenses (Senior Notes 2026). Estos bonos vencen el 30 de enero de 2026 y tienen un cupón a tasa fija del 5.25%.
- xxiv. Con fecha 26 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de crédito sin garantía con Inbursa, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Inbursa) por \$2,000,000 el cual devenga intereses a una tasa TIE más 2%. Este préstamo fue liquidado el 8 de abril de 2016.
- xxv. Con fecha 10 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó la Hoja de Términos y Condiciones para la compra del inmueble denominado Torre Cuarzo ubicado en Reforma, Ciudad de México por un monto de \$1,323,400 y 46,484,779 CBFIs.
- xxvi. Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con una vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (Méjico), S. A., actúa como banco agente del sindicado y BBVA Bancomer, S. A., HSBC México, S. A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco, S. A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 y USD 410 millones. Con una tasa de interés pactada de TIE para el monto en pesos más un margen de entre 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares más un margen entre el 1.25 y 1.5 puntos base. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- xxvii. Con fecha 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario (“Helios”) a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIBRA. El monto total comprometido del vehículo asciende a \$6,000,000 de los cuales se ha realizado una primera llamada de capital por \$1,200,000 equivalentes al 20% del monto total del vehículo. Fibra UNO será co-inversionista en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 Administración subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO ha realizado una inversión en el proyecto por \$3,660,000.
- xxviii. Con fecha 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Actinver”), por hasta \$400 millones a una tasa TIE+1.80%, el cual tiene un vencimiento al 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de \$400,000 mismos que fueron liquidados el 18 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000. El plazo para liquidar esta deuda es del 17 de julio de 2017.
- xxix. Con fecha 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en dólares, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.
- xxx. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda en el mercado local a través de una emisión a tasa fija (FUNO 15) y la reapertura de la emisión a tasa variable (FUNO 13), ambas al amparo de un programa de Certificados Bursátiles hasta por \$25,000 millones. La emisión FUNO 15 se realizó por un monto de \$7,500 millones a una tasa de 6.98% a un plazo de 10.5 años, y la reapertura de FUNO 13, con un vencimiento el 10 de junio de 2019, se llevó a cabo por \$2,500 millones, para quedar con un saldo de \$6,850 millones, a una tasa TIE+0.80%.

- xxxii. Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró una promesa de compra-venta entre Fibra UNO y Opción Volcán, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“Utah”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 67 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se había concluido. La transacción se concluyó el 4 de abril de 2015.
- xxxiii. Con fecha 26 de agosto de 2014, se celebró un memorándum de entendimiento entre Fibra UNO y PREI Administradora, A. C. para adquirir el portafolio denominado (“Kansas”). El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$10.5 millones. La transacción se concluyó el 30 de abril de 2015.
- xxxiv. Con fecha 10 de junio de 2014, Fibra UNO realizó su cuarta colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios por un total de 800,400,000 CBFIs a un precio de \$41 pesos cada uno, equivalente a un monto de \$32,816.4 millones, que incluyen opción de sobreasignación y la oferta especial. El monto total de los certificados se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.
- Con los recursos obtenidos de esta emisión Fibra UNO prepago los créditos bancarios por \$4,214 millones.
- xxxv. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el terreno ubicado en Cancún Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio de compra fue por \$407.9 millones.
- xxxvi. Con fecha 5 de febrero de 2014, se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
- (2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”) por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente.
- (3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.
- (4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más márgenes entre el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.

- (5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
- (6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente.
- (7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.

## 2. Bases de presentación

- a. ***Reclasificaciones*** - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

## 3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. ***Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016***

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de revelaciones
Modificaciones a la IAS 16, IAS 38	Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización
Modificaciones a la IFRS 10, IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014	Ciclo 2012-2014

- b. ***IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha***

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros (2)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad (1)
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo (1)
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones (1)

- (1) Efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.
- (2) Efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.
- (3) Efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

## IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

#### 4. Principales políticas contables

##### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

##### b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

###### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

###### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

##### c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

##### d. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, es 5.56%, 12.08% y 11.80% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron 3.36%, 2.13% y 4.08%, respectivamente.

##### e. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos Fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
F1 Management, S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 “Parques Polanco, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 “Tepeji del Río, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 “Ixtapaluca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 “Juárez I Panamericana, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 “Coatzacoalcos, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 “Pachuca, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 “Poza Rica, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 “Juárez II Zaragoza, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 “Galerías Diana, Acapulco Guerrero”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 “Tulancingo, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 “Centrika, Monterrey, Nuevo León”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 “Fashion Mall, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 “Texcoco, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 “Aguascalientes, Aguascalientes”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
Fideicomiso F/00738 “Huehuetoca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 “Santa Fe, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 “Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 “Centro Bancomer”	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 “San José Segunda Etapa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 “Ecatepec”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 “Parques Cuautitlán”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 “Querétaro”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC, A. C.	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
FI Administración, S. C.	100%	100%	-	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MKT Developers, S.A. de C.V.	99.99%	-	-	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 “Centro Comercial Mitikah”	76.89%	-	-	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 “Torre Latino”	77.47%	-	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 “Espacio Tlalocan”	100%	-	-	Desarrollo de centro comercial

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Las principales políticas contables seguidas por Fibra UNO son las siguientes:

f. **Combinación de negocios**

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Fideicomiso, menos los pasivos incurridos por el Fideicomiso con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Fideicomiso a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

g. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 13.

**Efectivo**

Efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

**Efectivo restringido**

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados durante 2016 con Bancomext y en 2015 contratados con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”), Bancomext y Blackstone (antes GE Real Estate México). Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

**Activos financieros FVTPL, (por sus siglas en inglés, Fair Value Through Profit or Loss)**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Los activos financieros que se clasifican como FVTPL los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que Fibra UNO administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de Fibra UNO, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de ‘otros ingresos y gastos’ en el estado consolidado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 13.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de Fibra UNO con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los períodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financieros valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no excede el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulad en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

#### Baja de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra UNO no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si Fibra UNO retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando Fibra UNO retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra UNO distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Fibra UNO da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra UNO de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra UNO, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 9.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros de capital

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra UNO ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

### Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

#### Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

La Nota 13 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

#### Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del estado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales en el rubro de valuación de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “Instrumentos financieros derivados”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

#### Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera

Las coberturas de una inversión neta en una operación extranjera se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujo de efectivo. Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura se reconoce en los otros resultados integrales y se acumula en la reserva de conversión de operaciones extranjeras. La ganancia o pérdida relacionada con la porción ineficaz se reconoce en los resultados”.

Las ganancias y pérdidas del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura acumulada en la reserva de conversión de monedas extranjeras se reclasifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

#### **h. Propiedades de inversión**

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación, menos cualquier depreciación acumulada o pérdidas por deterioro acumuladas. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en los otros resultados integrales y acumulados en capital, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el aumento se accredita a resultados en la medida en que reduce el gasto por la disminución efectuada previamente. Una disminución del valor en libros que se originó de la revaluación de dichos terrenos y edificios, se registra en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, de la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de ese activo.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de producción, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base a su vida útil estimada al igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el periodo más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

i. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

j. ***Activos intangibles***

1. **Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en la combinación de negocios, es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. **Baja de activos intangibles**

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

k. ***Deterioro activos tangibles e intangibles excluyendo el crédito mercantil***

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a Fibra UNO más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

I. ***Costos por préstamos***

Fibra UNO aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

m. ***Pagos basados en CBFIs***

1. **Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO**

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados a Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 18.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

n. ***Beneficios a empleados***

**Beneficios a empleados por terminación y retiro**

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan. Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.  
Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### **o. *Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

#### **p. *Depósitos de los arrendatarios***

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

q. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado de posición financiera consolidada.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los rembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

r. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

s. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

t. ***Estado de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados de flujos consolidados de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

u. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscrive el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

**Derivados implícitos**

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

## 5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

### a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

#### Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 4, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

#### Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.

### b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

### Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de un perito independiente, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2016, 2015 y 2014. La administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

#### 6. Efectivo y efectivo restringido

	2016	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 5,543,788	\$ 5,777,368	\$ 181,675
Efectivo restringido:			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	<u>10,332</u>	<u>218,550</u>	<u>319,173</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 5,554,120</u>	<u>\$ 5,995,918</u>	<u>\$ 500,848</u>

#### 7. Inversiones en valores

	2016	2015	2014
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 1,956,101</u>	<u>\$ 2,300,596</u>	<u>\$ 19,528,446</u>

#### 8. Rentas por cobrar y otras

	2016	2015	2014
Rentas por cobrar	\$ 1,084,690	\$ 856,497	\$ 722,986
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(94,096)</u>	<u>(105,151)</u>	<u>(59,483)</u>
	<u>990,594</u>	<u>751,346</u>	<u>663,503</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>519,700</u>	<u>46,523</u>	<u>100,220</u>
	<u>\$ 1,510,294</u>	<u>\$ 797,869</u>	<u>\$ 763,723</u>

##### a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2016, 2015 y 2014, Wal Mart y Santander, representan el 10.4%, 13% y 7% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de Cobranza. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 26 días al 31 de diciembre de 2016.

**9. Propiedades de inversión**

	Valor razonable	2016	2015	2014
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento		\$ 158,645,638	\$ 137,302,515	\$ 102,361,648
Inversión en proceso de construcción y reservas territoriales		11,634,209	12,115,917	8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		2,459,431	2,403,690	2,403,690
		<u>\$ 172,739,278</u>	<u>\$ 151,822,122</u>	<u>\$ 113,303,350</u>
Saldos al inicio del período		\$ 152,349,934	\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:				
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	440,000	-
Tower Vallarta	Comercial	1	1,477,096	-
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	2,898,091	-
Espacio Tollocan	Desarrollo	1	229,295	-
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	-
Portafolio Kansas	Oficinas	12	-	10,452,127
Portafolio Alaska	Oficinas	6	-	5,246,766
Portafolio Indiana	Comercial	13	-	3,190,000
Portafolio Buffalo	Desarrollo	1	-	2,820,418
Portafolio Lamar	Comercial	4	-	2,295,000
Portafolio Oregón	Comercial	3	-	1,626,000
Portafolio Utah	Oficinas	1	-	1,010,664
Cuautipark II	Industrial	1	-	783,500
Portafolio Florida	Oficinas	1	-	640,098
Artíficios No. 40	Oficinas	1	-	52,950
Samara	Mixto	1	-	5,586,000
Portafolio R-15	Comercial	2	-	3,835,434
Portafolio California	Industrial	29	-	3,638,928
Portafolio Maine	Mixto	6	-	1,673,636
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	-	1,173,506
La Viga	Oficinas	1	-	414,870
Portafolio P4	Oficinas	2	-	280,300

	Tipo	Número de propiedades	2016	2015	2014
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	-	120,979
Portafolio Apolo	Comercial	49	-	-	-
Portafolio G30	Mixto	30	-	-	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	-	-	-
Portafolio P8	Oficinas	8	-	-	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	-	-	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	-	-	-
Pace Industries	Industrial	1	-	-	-
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-	-	-
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-	-	-
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Morado	Mixto	16	-	-	-
Villa Hermosa Construcción en proceso	Comercial	1	-	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			5,350,778	5,808,522	3,805,582
Saldos al final del período			<u>9,114,084</u>	<u>4,592,727</u>	<u>4,396,209</u>
			<u>\$ 172,739,278</u>	<u>\$ 152,349,934</u>	<u>\$ 113,831,162</u>

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generaría las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por Fibra UNO para las propiedades antes mencionadas van de 8.00% en uso comercial, de 8.00% en propiedades industriales, de 8.50% en oficinas y de 8.75% en hoteles.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, períodos o tiempos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2016, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$66,199,157 en uso comercial, \$23,997,401 en propiedades industriales, \$15,688,453 en oficinas y \$2,878,563 en hoteles.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2016, es entre \$9,519 en propiedades para uso comercial, entre \$1,239 en propiedades industriales y de \$1,727 para oficinas. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y períodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 9.50% en uso comercial, 9.00% en propiedades industriales, de 10.00% en oficinas y de 10.50% en hoteles. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

#### 10. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2016	2015	2014
Fideicomiso F/249688	\$ -	\$ -	506,736
PREI Administradora, S. C.	-	-	400,000
Opción Volcán, S. de R. L. de C. V.	-	-	188,755
Portafolio Florida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,604</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,121,095</u>

#### 11. Inversión en asociadas

	% de participación	2016	2015	2014
Torre Mayor	49%	\$ 2,999,348	\$ 2,416,838	\$ 2,295,524
Torre Diana	50%	<u>2,179,552</u>	<u>697,051</u>	<u>558,487</u>
		<u>\$ 5,178,900</u>	<u>\$ 3,113,889</u>	<u>\$ 2,854,011</u>

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dada la naturaleza de las mismas.

#### 12. Otros activos

	2016	2015	2014
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Amortización acumulada	(593,951)	(392,949)	(194,984)
Otros	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,920,523</u>	<u>\$ 2,121,525</u>	<u>\$ 2,289,490</u>

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

### 13. Instrumentos financieros

#### Categorías de instrumentos financieros

	2016	2015	2014
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	80,293	-	-
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
Instrumentos financieros derivados de negociación	4,578	-	-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	510,477	-	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 3,063,563	\$ 1,439,933	\$ 931,104
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	104,488	-
Préstamos	65,356,147	54,815,515	36,311,306
Depósitos de los arrendatarios	950,597	702,303	474,809

#### Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) y la razón de cobertura de servicio de deuda (denominada Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan al Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo de Fibra UNO establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34%, 32% y 25% y de 2.4, 2 y 4.4 veces, respectivamente.

#### Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

#### Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

La Entidad subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos swap de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares americanos.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No han habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

#### Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIE”) a 28 días y a tasa London Inter Bank Offered Rate (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

#### Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 200 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un (decremento) incremento, para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente de \$(129.3) y \$129.3 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año y en el ORI de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$283 y \$(332) millones de pesos en resultados y en la cuenta de ORI de \$105 y \$(124) millones para los contratos de swaps de moneda extranjera.

#### Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses en miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	548,777	341,769	66,473
Pasivos monetarios	<u>(1,944,434)</u>	<u>(1,760,346)</u>	<u>(1,712,729)</u>
Posición (corta)	<u>(1,395,657)</u>	<u>(1,418,577)</u>	<u>(1,646,256)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (28,839,856)</u>	<u>\$ (24,597,841)</u>	<u>\$ (24,257,253)</u>

- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	5 de abril de 2017
Dólar estadounidense	\$ 20.6640	\$ 17.3398	\$ 14.7348	\$ 18.8334

#### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO obtuvo un préstamo en dólares, al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO obtuvo tres préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$2 pesos por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 tendría un (decremento) incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(3,746) y \$3,746 millones de pesos, respectivamente. Este importe se vería compensado por un incremento (decremento) de los contratos de swap de moneda extranjera que han sido designados como coberturas por \$592 y \$(592) millones de pesos, respectivamente.

#### Contratos swap de moneda extranjera

Es política de la Entidad suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

Durante el año actual, la Entidad designó ciertos contratos *swap* de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 6 swaps de moneda extranjera, cuatro de los cuales cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y los dos swaps de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.

La siguiente tabla detalla los contratos *swap* de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

N.º	Contraparte	Nocialal USD (miles)	Nocialal MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor Razonable c/ R.C.	Tipo de cobertura
1	Santander	\$ 50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34% TIIE 28	\$89,111	VR
2	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	2.60% TIIE 28	17,267	FE
3	Bancomer	60,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	+3.34% TIIE 28	151,548	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	+3.34% TIIE 28	114,703	VR
5	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	+3.59% TIIE 28	99,999	VR
6	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	2.77%	37,849	FE
		<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 5,489,250</u>				<u>\$ 510,477</u>	

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado por \$30,449, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de negociación para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$4,578 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en el Estado consolidado de resultados.

#### Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 24%, 27.1% y 25% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 25%, 26.6% y 22%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 696,865 de 7,369,935 m<sup>2</sup> del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.46% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.9% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2016. Durante 2015, solo un inquilino ocupa 708,114 de 6,637,904 m<sup>2</sup> del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.6% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2014, un solo inquilino ocupa 715,389 de 5,951,200 m<sup>2</sup> del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 12% de la superficie total rentable y aproximadamente el 11% de los ingresos de arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2016, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$ 51 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

#### Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b><i>31 de diciembre de 2016</i></b>				
Cuentas por pagar	\$ 3,232,397	\$ -	\$ -	\$ 3,232,397
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	-	-	93,266
Préstamos denominados en pesos	2,017,456	10,455,433	15,874,547	28,347,436
Depósitos a los arrendatarios	-	825,067	-	825,067
<b>Total miles de pesos</b>	<b>\$ 5,343,119</b>	<b>\$ 11,280,500</b>	<b>\$ 15,874,547</b>	<b>\$ 32,498,166</b>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ 114,139,450</u>	<u>\$ 503,160,687</u>	<u>\$ 3,107,250,000</u>	<u>\$ 3,724,550,137</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ 43,263,822</u>	<u>\$ 172,821,262</u>	<u>\$ 1,154,191,244</u>	<u>\$ 1,370,276,328</u>
<b><i>31 de diciembre de 2015</i></b>				
Cuentas por pagar	\$ 1,517,559	\$ -	\$ -	\$ 1,517,559
Cuentas por pagar a partes relacionadas	104,488	-	-	104,488
Préstamos	13,039,925	22,132,729	50,215,965	85,388,619
Depósitos de los arrendatarios	-	512,680	189,623	702,303
	<u>\$ 14,661,972</u>	<u>\$ 22,645,409</u>	<u>\$ 50,405,588</u>	<u>\$ 87,712,969</u>
<b><i>31 de diciembre de 2014</i></b>				
Cuentas por pagar	\$ 1,458,916	\$ -	\$ -	\$ 1,458,916
Préstamos	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441
Depósitos de los arrendatarios	-	275,389	199,420	474,809
	<u>\$ 5,196,098</u>	<u>\$ 22,127,921</u>	<u>\$ 31,989,147</u>	<u>\$ 59,313,166</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$50,837 millones, \$30,573 millones y \$21,068 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/16	31/12/15		
1) Inversiones en valores gubernamentales (ver Notas 7)	\$ 1,956,101	\$ 2,300,596	Nivel 2	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera (ver Notas 13)	\$ 510,477 (designados de cobertura)	\$ -	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Opción collar	\$ 4,578 (designado como de negociación)	\$ -	Nivel 2	Modelo Black-Scholes para opciones de tasa de interés, utilizando tasas forwards a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa y superficie de volatilidad implícita de tasas.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$ 37,195,200	\$ 41,871,691	\$ 22,541,740	\$ 22,529,533	\$ 14,734,800	\$ 15,721,231
Emisión de deuda en certificados bursátiles	23,269,942	20,517,158	18,640,824	18,125,493	8,593,654	8,826,091
Blackstone (antes GE Real Estate México)	-	-	8,866,400	9,062,159	9,354,298	8,584,888
Inbursa	-	-	2,000,000	2,029,817	-	-
Bancomext	1,515,291	1,665,149	1,335,043	1,419,785	1,190,423	1,209,384
HSBC	2,965,714	3,082,009	1,214,184	1,303,375	1,231,663	1,354,829
MetLife	-	-	-	-	848,294	949,074
Banamex	-	-	217,324	229,533	358,174	349,763
Deutsche Bank	-	-	-	-	-	-
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	-	-
BBVA Bancomer	-	-	-	-	-	-
Banco Inbursa	-	-	-	-	-	-
Actinver	410,000	416,359	-	-	-	-
Santander	-	-	-	-	-	-
	<b>\$ 65,356,147</b>	<b>\$ 67,552,366</b>	<b>\$ 54,815,515</b>	<b>\$ 54,699,695</b>	<b>\$ 36,311,306</b>	<b>\$ 36,995,260</b>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$580,043, \$482,480 y \$390,672, respectivamente, (ver Nota 14).

**Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 2.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

**14. Préstamos**

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	octubre, 2020	\$ -	73,330
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	septiembre, 2023	2,965,714	-
Quirógrafario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	julio, 2017	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 1.5)	MXN	6.99%	julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,368,119	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abril, 2027	2,547,123	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abril, 2019	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-	500,000
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2016					\$ 26,645,665	1,873,330
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar)					\$ 20.6640	
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2016, en miles de pesos equivalentes					\$ 38,710,482	
Préstamos a corto plazo					\$ 65,356,147	
Total préstamos a largo plazo					(633,911)	
Costo de la transacción					64,722,236	
Ajuste valor razonable de préstamos					(580,043)	
					30,449	
					\$ 64,172,642	

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015				
		Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,466
Hipotecario	G-30 - Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,366,756	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	julio, 2016	-	238,943
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	42,703
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	831,632	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	octubre, 2020	-	76,993
Hipotecario	Finsa - Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	53,049
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021	-	15,301
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIIE + 2.0%	septiembre, 2021	948,868	-
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIIIE + 2.0%	noviembre, 2016	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-	300,000

Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2015 \$ 24,809,771 1,730,455

Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 (pesos por dólar) \$ 17.3398

\$ 30,005,744

Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2015, en miles de pesos equivalentes 54,815,515

Préstamos a corto plazo (10,123,627)

Total préstamos a largo plazo 44,691,888

Costo de la transacción (482,480)

\$ 44,209,408

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 Izt)	MXN	TIIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 163,617	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 Izt)	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,671
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	9,531
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	febrero, 2016	393,368	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	18,501
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,404,873	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	3.10%	julio, 2016	-	243,940
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	105,260
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.16%	julio, 2016	842,818	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.16%	julio, 2016	875,858	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	noviembre, 2020	-	80,801
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 58.7 (Finsa)	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	55,148
Hipotecario	MetLife USD 31.1 millones (Hotel Centro Histórico)	USD	7.50%	julio, 2015	-	30,874
Hipotecario	HSBC USD 16.1 millones (Samara)	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021	-	16,043
Hipotecario	HSBC \$997.7 millones (Samara)	MXN	TIIIE + 2.0%	septiembre, 2021	995,278	-

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.80%	junio, 2019	4,350,058	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2014					\$ 13,269,483	1,563,769
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014 (pesos por dólar)					\$ 14.7348	
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2014, en miles pesos equivalentes					\$ 23,041,823	
Préstamos a corto plazo						36,311,306
Total préstamos a largo plazo						(1,791,924)
Costo de la transacción						34,519,382
						(390,672)
					\$ 34,128,710	

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2016 son:

2018	236,030
2019	7,966,502
2020	1,371,218
2021	137,143
2022	137,143
2023 y años posteriores	<u>54,874,200</u>
	\$ 64,722,236

#### 15. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2016	2015	2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,947,373	\$ 846,087	\$ 555,322
Proveedores	985,461	86,945	112,277
Gastos acumulados	168,834	434,413	996,919
Intereses por pagar	<u>130,729</u>	<u>545,714</u>	<u>263,505</u>
	\$ 3,232,397	\$ 1,913,159	\$ 1,928,023

**16. Rentas cobradas por anticipado**

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 asciende a \$135,467, \$261,968 y \$159,174, respectivamente.

**17. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del F/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. *Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;*

	2016	2015	2014
<b>Ingresos:</b>			
F1 Administración:			
Comisión por administración 1.25% (1)	<u>\$ 108.000</u>	<u>\$ 38,333</u>	<u>\$ -</u>
<b>Gastos:</b>			
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	<u>\$ 385,340</u>	<u>\$ 828,116</u>	<u>\$ 949,263</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	<u>\$ 577,235</u>	<u>\$ 533,224</u>	<u>\$ 370,869</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados (5)	<u>\$ 1,493,093</u>	<u>\$ 1,801,200</u>	<u>\$ 880,810</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 367,065</u>	<u>\$ 855,943</u>	<u>\$ 689,000</u>
G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 108,133</u>	<u>\$ 433,513</u>	<u>\$ 352,480</u>
Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	<u>\$ 379,958</u>	<u>\$ 395,400</u>	<u>\$ 305,114</u>
F2 Services:			
Servicios recibidos (3)	<u>\$ 257,834</u>	<u>\$ 207,607</u>	<u>\$ 134,357</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 15,901</u>	<u>\$ 89,657</u>	<u>\$ 44,837</u>
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	<u>\$ 223</u>	<u>\$ 2,375</u>	<u>\$ 3,038</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 742</u>
Fundación FUNO:			
Servicios (7)	<u>\$ 108.000</u>	<u>\$ 38,333</u>	<u>\$ -</u>

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
  - (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría.
  - (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
  - (4) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
  - (5) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
  - (6) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.
  - (7) Fibra UNO pagó 80,293 en 2016 para la creación de la Fundación FUNO, aprobada por el Comité Técnico.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

b. *Los saldos con partes relacionadas son:*

	2016	2015	2014
<b>Por cobrar:</b>			
Fundación FUNO, A. C.	<u>\$ 80,293</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<b>Por pagar:</b>			
F1 Administración	\$ 72,900	\$ 88,951	\$ -
Jumbo Administración	20,366	14,555	-
Parks Mantenimiento, S. C.	<u>                </u>	<u>982</u>	<u>-</u>
	<b>\$ 93,266</b>	<b>\$ 104,488</b>	<b>\$ -</b>

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se muestra en cuentas por pagar en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

## 18. Pagos basados en CBEIs

En la Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron por \$169,997 \$587,792 y \$530,280 respectivamente. Durante 2016 y 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 18,261,112 y 8,734,156 CBFIs, respectivamente.

## 19. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 existen:

Número de CBFIs	2016	2015	2014
En circulación	<u>3,249,305,750</u>	<u>3,197,579,138</u>	<u>2,878,386,926</u>
En tesorería	<u>597,323,586</u>	<u>486,099,534</u>	<u>805,291,746</u>

### *Distribuciones*

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799
9 de agosto de 2016	1,546,480
9 de mayo de 2016	1,607,651
11 de febrero de 2016	<u>1,629,778</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 6,370,708</u>
9 de noviembre de 2015	\$ 1,525,891
7 de agosto de 2015	1,499,273
11 de mayo de 2015	1,470,961
16 de febrero de 2015	<u>1,407,521</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 5,903,646</u>
7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	826,813
13 de febrero de 2014	<u>868,327</u>
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 4,282,562</u>

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,699,543,494 CBFIs y 2,454,936,157 CBFIs y 1,567,549,974 para 2016, 2015 y 2014, respectivamente, y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos diluidos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 3,829,348,363 CBFIs, 3,495,989,347 CBFIs y 3,260,227,903 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 para la adquisición de propiedades de inversión:

Propiedades adquiridas	CBFIs emitidos
Tower Vallarta	27,016,726
Torre Cuarzo	31,519,509
El Salto Jalisco	<u>5,060,501</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>63,596,736</u>
Alaska	148,327,000
Oregon	41,390,686
CuautiPark II	<u>19,806,720</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>209,524,406</u>
San Mateo	2,950,000
Hilton Centro Histórico	21,875,000
Galerías Guadalajara	71,576,244
Península Vallarta	5,019,802
Samara	<u>109,605,263</u>
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>211,026,309</u>

## 20. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido \$6,370,708, \$5,903,646 y \$4,282,562, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, y la administración ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

## 21. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2016, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 5,466,685	\$ 2,803,849	\$ 2,030,876	\$ 10,301,410
De uno a 5 años	16,758,859	6,963,320	4,893,662	28,615,841
Más de 5 años	<u>8,641,876</u>	<u>1,748,029</u>	<u>1,680,755</u>	<u>12,070,660</u>
	<u>\$ 30,867,420</u>	<u>\$ 11,515,198</u>	<u>\$ 8,605,293</u>	<u>\$ 50,987,911</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

## 22. Ingresos

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos del fideicomiso basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

a. *Ingresos por área geográfica*

Los ingresos por región geográfica son como sigue:

Estado	2016	Ingresos	2015	2014
		\$	\$	\$
Ciudad de México	3,502,429	\$ 3,235,767	\$ 1,877,328	
Estado de México	2,618,778	2,016,062	1,977,598	
Jalisco	1,332,913	809,825	530,272	
Nuevo León	978,167	744,238	381,564	
Quintana Roo	918,348	697,447	700,933	
Chihuahua	276,402	295,784	210,469	
Tamaulipas	322,888	289,805	181,836	
Coahuila	253,631	201,726	53,651	
Guerrero	123,720	154,938	82,322	
Veracruz	192,080	145,385	176,124	
Sonora	128,683	115,139	79,739	
Hidalgo	126,844	99,036	89,367	
Yucatán	96,127	88,051	45,989	
Nayarit	97,256	77,322	91,230	
Baja California Sur	55,593	73,974	1,720	
Aguascalientes	76,199	70,426	33,738	
Guanajuato	93,951	68,069	83,724	
Querétaro	79,095	62,547	2,564	
Tabasco	50,817	53,340	52,635	
Chiapas	148,319	52,397	68,371	
Tlaxcala	68,486	48,270	51,435	
Puebla	47,301	35,023	38,162	
San Luis Potosí	24,223	27,426	29,213	
Oaxaca	33,271	26,355	27,873	
Durango	31,480	22,871	26,282	
Morelos	25,047	19,130	6,747	
Colima	19,520	15,769	22,611	
Baja California	16,522	13,577	45,654	
Sinaloa	15,842	12,617	17,114	
Michoacán	1,433	1,231	2,184	
Campeche	1,242	1,069	1,302	
	<u>\$ 11,756,607</u>	<u>\$ 9,574,616</u>	<u>\$ 6,989,751</u>	

b. *Ingresos por naturaleza del contrato*

*Comercial*

El portafolio está compuesto por 325 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 2,954,300 m<sup>2</sup>.

*Industrial*

El portafolio está compuesto por 105 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 3,570,300 m<sup>2</sup>.

*Oficinas*

El portafolio está compuesto por 89 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 845,300 m<sup>2</sup>.

Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	2016	
		Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 40,974,380	2,954,300	\$ 7,569,877
Industrial	88,465,128	3,570,300	2,813,474
Oficinas	<u>43,299,770</u>	845,300	<u>1,373,256</u>
	<u>\$ 172,739.278</u>		<u>\$ 11,756,607</u>
2015			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area	
		GLA	Ingresos
Comercial	\$ 34,217,357	2,857,000	\$ 5,463,229
Industrial	80,670,009	3,401,000	2,542,576
Oficinas	<u>25,346,651</u>	822,000	<u>1,568,811</u>
	<u>\$ 140,234,017</u>		<u>\$ 9,574,616</u>
2014			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area	
		GLA	Ingresos
Comercial	\$ 31,058,106	2,164,835	\$ 3,355,080
Industrial	59,341,055	3,136,000	2,096,925
Oficinas	<u>14,893,989</u>	650,406	<u>1,537,746</u>
	<u>\$ 105,293,150</u>		<u>\$ 6,989,751</u>

### 23. Compromisos y contingencias

- a. Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- b. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,662.5 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de febrero 2017.
- c. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$5,057,500 han sido ejercidos.
- d. Como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m<sup>2</sup>, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.
- e. Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de “Espacio Tollocan” el cual incluye la construcción de una tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

**24. Transacciones que no requieren flujo**

Las propiedades de inversión en 2016 aumentaron en \$963,854 con respecto a la adquisición de la propiedad Tower Vallarta, \$1,124,156 con respecto a la adquisición de la propiedad Torre Cuarzo y \$180,000 con respecto a la adquisición de la propiedad El Salto Jalisco, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Las propiedades de inversión en 2015 aumentaron en \$5,246,766 con respecto a la adquisición del Portafolio Alaska, \$1,626,000 con respecto a la adquisición del Portafolio Oregón y \$700,741 con respecto a la adquisición del Portafolio Cuautipark II, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Adicionalmente las propiedades de inversión aumentaron por un monto de \$1,121,095 como resultado de los anticipos para la adquisición de propiedades de inversión pagados en 2014 los cuales fueron aplicados a las propiedades de inversión en 2015.

**25. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

Durante el mes de enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató dos SWAPS de divisas, uno por 75 millones de dólares estadounidenses y otro por 25 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.

**26. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2017, por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

\* \* \* \* \*