

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

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



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

FIDEICOMITENTE

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



Deutsche Bank

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.

## OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs, EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)

No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/1401

Monto Total de Oferta Inicial Global considerando la opción de sobreasignación

\$3,615'018,089.00 M.N.

Oferta Pública de CBFIs sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de hasta 185'385,543 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (considerando hasta 24'180/73 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios objeto de la opción de sobreasignación). Los recursos que se obtengan de la Emisión serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar primordialmente inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento, mismas que serán parte de la fuente de las Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la CNBV y sin el consentimiento de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, realizar nuevas emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

**Monto Total de la Oferta Global Inicial:** \$3'143,493,990.00 (tres mil ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos noventa Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de \$3,615'018,089.00 (tres mil seiscientos quince millones dieciocho mil ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Monto Total Ofertado en México:** \$2,428'678,259.00 (dos mil cuatrocientos veintiocho millones seiscientos setenta y ocho mil doscientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de \$2,792,979,989.00 (dos mil setecientos noventa y dos millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Monto Total Ofertado Internacionalmente:** \$714'815,732.00 (setecientos catorce millones ochocientos quince mil setecientos treinta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de hasta \$822,038,100.00 (ochocientos veintidós millones treinta y ocho mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Fiduciario Emisor:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 constituido el 12 de enero de 2011.

**Fideicomitente:** Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.

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

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

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Los Fideicomitentes Adherentes. Quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

**Administrador:** El Management S.C.

**Asesor:** Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.

**Acto Constitutivo / Fideicomiso:** Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1401, de fecha 12 de enero de 2011 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

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

**Características relevantes de los bienes a fideicomisir:** Las 13 propiedades que serán contribuidas inicialmente y que formarán parte de la Cartera de Aportación, son propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (4 industriales, 4 comerciales, 1 corporativa y 4 mixtas), ubicación geográfica (6 entidades federativas y 12 municipios y delegaciones), y de base de inquilinos (aproximadamente 260 inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende a 514,750 metros cuadrados rentables, y al 31 de diciembre de 2010 reportó una tasa de ocupación de 93%.

**Intermediario Colocador:** Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios (para efectos del presente Prospecto se denominarán Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs).

**Número de CBFIs materia de la Oferta Global:** 185'385,543 (ciento ochenta y cinco millones trescientos ochenta y cinco mil quinientos cuarenta y tres) incluyendo la opción de sobreasignación.

**Clave de Pizarrón:** FUNO 11.

**Denominación:** Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

**Precio de Colocación:** \$19.50 (diecinueve Pesos 50/100) por CBFI.

**Inversiones en Bienes Inmuebles:** El Fiduciario del Fideicomiso llevará a cabo las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de la Emisión o de cualquier otra forma.

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confiere 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 los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

**Distribuciones:** El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que éste último realice Distribuciones de Efectivo las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

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

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

**Representante Común:** The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 17 de marzo de 2011.

**Fecha de la Oferta Pública:** 18 de marzo de 2011.

**Fecha de Cierre de Libro:** 17 de marzo de 2011.

**Fecha de Registro en BMV:** 18 de marzo de 2011.

**Fecha de Liquidación:** 24 de marzo de 2011.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Global:** \$2,816,566,832.00 (dos mil ochocientos dieciséis millones quinientos sesenta y seis mil ochocientos treinta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de P. \$3,273,174,129.00 (tres mil doscientos setenta y tres millones ciento setenta y cuatro mil ciento veintinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Inicial en México:** \$2,140,531,709.00 (dos mil ciento cuarenta millones quinientos treinta y uno mil setecientos nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de hasta \$2,492,597,196.00 (dos mil cuatrocientos noventa y dos millones quinientos noventa y nueve mil ciento noventa y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional:** \$676,035,123.00 (seiscientos setenta y seis millones treinta y cinco mil ciento veintitrés Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de hasta \$780,576,933.00 (setecientos ochenta millones quinientos setenta y seis mil novecientos treinta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Possible Adquirientes:** Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuadro, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

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

**Régimen Fiscal Aplicable:** Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal, mediante el Oficio SAT.

**El inversionista deberá considerar que previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs no existirán Bienes Inmuebles como parte del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos Bienes inmuebles serán aportados o adquiridos como consecuencia de la Colocación de los CBFIs, en los términos de los Convenios de Adhesión y demás contratos de compraventa que se celebren por los cuales se adquieran los Bienes Inmuebles.**

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

El Emisor ofrece para suscripción y pago 124'547,603 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta en México"). Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") (U.S. Securities Act of 1933; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S (Regulation S) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 36'657,217 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación) (la "Oferta Internacional"). Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con el Intermediario Colocador en México y el Agente Estructurador y los CBFIs materia de la Oferta Internacional se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con el Intermediario Colocador en México y el Agente Estructurador y Agente de Sindicación), los

"Intermediarios Colocadores"). El monto de la Oferta Global es de Ps. \$3'143,493,990.00 (tres mil ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos noventa Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$3,615,018,089.00 (tres mil seiscientos quince millones dieciocho mil ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir hasta 18'682,140 CBFIs y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir hasta 5'498,583 CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en BMV. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la opción de sobreasignación, se colocarán entre el público un total de hasta 24'180,723 CBFIs adicionales, que representarán el 15% de los CBFIs de la Oferta Global. Ver la sección "Plan de Distribución" de este Prospecto.

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELANEA FISCAL PARA 2010.

## Coordinador Global e Intermediario Colocador Líder en México



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

## Intermediarios Colocadores en México



Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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

## Agente Estructurador de la Emisión



Protego Asesores, S. de R.L.

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2011-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), así como en el portal del Fideicomiso Emisor: [www.fibra-uno.com](http://www.fibra-uno.com).

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

México, D.F., a 18 de marzo de 2011.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/30424/2011, de fecha 2 de febrero de 2011

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación 153/30561/2011, de fecha 10 de marzo de 2011.

## AVISO IMPORTANTE

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ASESOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL ASESOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS QUE EN SU CASO SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS.

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2010.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Usted podrá identificar las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como "cree", "espera", "podrá", "podría", "debería", "quiere", "intenta", "planea", "proyecta", "estima", "espera", "predice", o "potencial"; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares. 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 varios riesgos e incertidumbres 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 la emisión;
- nuestro negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras Rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño y situación económica de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México;
- nuestra capacidad para expandirnos con éxito hacia nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a la construcción de inmuebles;
- nuestra capacidad para arrendar o vender cualquiera de nuestras propiedades;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, la económica y la política, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y la desorganización de los mercados crediticios globales;
- 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 externo en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;
- cambio en las tasas de interés;
- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;

- nuestra capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones;
- modificaciones a las leyes locales, 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;
- 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 Prospecto, incluyendo las expuestas bajo el encabezado *“Factores de Riesgo”* del presente Prospecto.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres, y podrían cambiar como resultado de muchos eventos o factores, de los cuales no conocemos todos. Algunos de estos factores se describen en los encabezados *“Resumen Ejecutivo”*, *“Factores de Riesgo”*, *“Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones”* y *“Negocios y Propiedades”*. Si ocurriera algún cambio, nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de los expresados en nuestras declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor a partir de la fecha en que se efectuaron. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos e incertidumbres, 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

### Información Financiera

Este Prospecto incluye los estados combinados auditados de ingresos y ciertos gastos y sus notas respectivas para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2009 y 2010, respectivamente, para las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial. Esta información financiera incluye los ingresos históricos y sólo ciertos gastos históricos de las propiedades en nuestra Cartera Inicial. Los gastos operativos excluyen ciertos rubros que tendrán un impacto en las operaciones futuras de las propiedades y en nuestros futuros resultados de operación, y consisten en depreciación, impuestos e intereses, entre otros. Por esta razón, los estados de ingresos y ciertos gastos no tienen como intención ser una presentación completa de los ingresos y gastos de nuestras propiedades, ni ser representativos de las operaciones actuales por el período presentado o futuras. El presente Prospecto también incluye el balance general auditado al 12 de enero de 2011, así como información financiera proforma no auditada por el período terminado el 31 de diciembre de 2010, así como por el año terminado el 31 de diciembre de 2009.

### Información sobre Divisas

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

### Información sobre la Industria y el Mercado

La información del mercado y demás información estadística que se emplea en todo este Prospecto, se basa generalmente en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes realizados por firmas de investigación del mercado y en otras fuentes independientes publicadas. Algunos datos también se basan en nuestros estimados, los cuales se derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. Aunque creemos que esas fuentes son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información y no podemos garantizar su precisión o que la misma sea completa.

### Información Adicional Presentada

De manera simultánea a la Oferta, o posteriormente, efectuaremos una serie de transacciones, a las cuales nos referimos como las "transacciones de formación", que consolidarán nuestra Cartera Inicial. Parte de las transacciones de formación incluyen la aportación por la cual los propietarios de 13 propiedades, por medio de una serie de aportaciones, recibirán como contraprestación por la aportación de dichas propiedades cierto número de nuestros CBFIs. Nos referiremos a esas 13 propiedades como nuestra Cartera de Aportación. Además, como parte de nuestras transacciones de formación, llevaremos a cabo diversas transacciones de adquisición por las cuales los propietarios de los 3 inmuebles que adquiriremos (y respecto a una de ellas, "Plaza Central", los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055, derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron

los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso), nos venderán a cambio de efectivo la propiedad de Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central. Respecto a la propiedad denominada "Chetumal", los propietarios de la misma nos la venderán mediante el siguiente esquema de pago: la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 (trescientos millones un peso 00/100 M.N.) será pagado en efectivo con recursos derivados de la Emisión; y la cantidad de Ps. \$299,999,993.00 (doscientos noventa y nueve millones, novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) será pagada mediante la dación en pago de 14'457,831 (catorce millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un) CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso; en el entendido que dichos CBFIs serán mantenidos en tesorería de nuestro Fideicomiso hasta que se lleve a cabo la adquisición de la propiedad, y posteriormente depositados por nuestro Fideicomiso en beneficio de las personas que le indique el enajenante de dicha propiedad, en la cuenta bursátil del Fideicomiso de Control que el mismo le indique. Nos referiremos a esas dos propiedades y a los Derechos de Arrendamiento en cuestión, como nuestra Cartera de Adquisición, y nos referiremos a nuestra Cartera de Aportación y a nuestra Cartera de Adquisición, de manera conjunta, como nuestra Cartera Inicial. Ver "*Estructura y Formación de Nuestra Empresa*" para una descripción más detallada de nuestras transacciones de formación.

Al referirnos a una propiedad, lo hacemos considerando a cada desarrollo inmobiliario en particular, el cual podrá estar integrado por uno o diversos predios.

## ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL CONTENIDO DEL PROSPECTO

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

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
<b>1. Información General</b>		
a) Glosario de términos y definiciones.		Glosario de Términos y Definiciones.
b) Resumen ejecutivo.		Resumen Ejecutivo.
c) Factores de riesgo.		Factores de Riesgo.
d) Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.		Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.
e) Documentos de carácter público.		Información General. Información Disponible.
<b>2. La Oferta</b>		
a) Características de los valores.		Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.  La Oferta.
b) Destino de los recursos.		Destino de los Recursos.
c) Plan de distribución.		Plan de Distribución.
d) Gastos relacionados con la Oferta.		Gastos Relacionados con la Oferta.
e) Funciones del Representante Común.		Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.  El Representante Común.
f) Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.		Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.
<b>3. Estructura de la operación</b>		
a) Descripción general.		Resumen Ejecutivo.

		Estructura y Formación de Nuestra Empresa.
b) Patrimonio del fideicomiso.		Negocios y propiedades.
i. Descripción de los activos fideicomitidos.		<p>Apartados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuestra Cartera Inicial.</li> <li>- Nuestra Cartera de Aportación.</li> <li>- Nuestra Cartera de Adquisición.</li> </ul>
ii. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.		<p>Apartados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuestra Cartera Inicial.</li> <li>- Nuestra Cartera de Aportación.</li> <li>- Nuestra Cartera de Adquisición.</li> </ul>
iii. Contratos y acuerdos.		Contratos y Acuerdos.
iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.		<p>Negocios y propiedades - Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.</p>
c) Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.		<p>Negocios y propiedades - Apartados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Visión.</li> <li>-Estrategia.</li> <li>- Oportunidad de mercado.</li> <li>- Nuestras fortalezas.</li> <li>- Nuestros objetivos de negocio y estrategias de crecimiento.</li> </ul> <p>Políticas Respecto a Determinadas Actividades.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Políticas de Inversión.</li> <li>- Política de Desinversión.</li> </ul>
d) Políticas generales de emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.		<p>Estructura y Formación de Nuestra Empresa.</p> <p>Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.</p> <p>Políticas Respecto a Determinadas Actividades.</p> <p>La Oferta.</p>
e) Valuación.		

		Transacciones de Aportación y Adquisición. Valuación de la Cartera de Aportación y la Cartera de Adquisición.
f) Fideicomitentes.		Información General.  Información Disponible.  Glosario de Términos y Definiciones.  Grupo-E.
g) Deudores relevantes.		Deudores Relevantes.
h) Administradores u operadores.		Resumen Ejecutivo.  Nuestro Asesor.
i) Comisiones, costos y gastos de administración u operador.		Destino de los Recursos. Gastos relacionados con la Oferta.
j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.		Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.
<b>4. El Fideicomitente</b>		
a) Historia y desarrollo del fideicomitente.		Negocios y propiedades.
b) Descripción del negocio.		Negocios y propiedades.
i. Actividad principal.		Negocios y propiedades - Apartado:  Grupo-E.
ii. Canales de distribución.		No aplica
iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos.		No aplica
iv. Principales clientes.		No aplica

v. Legislación aplicable y situación tributaria.		<p>Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.</p> <p>Legislación aplicable y jurisdicción.</p> <p>Régimen Fiscal e Impuestos.</p>
vi. Recursos humanos.		<p>Resumen Ejecutivo.</p> <p>Estructura y Formación de Nuestra Empresa.</p>
vii. Información del mercado.		<p>Panorama General de la Industria.</p> <p>El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana.</p> <p>El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina.</p>
viii. Estructura corporativa.		<p>Negocios y propiedades – Apartado: Grupo-E.</p>
ix. Descripción de los principales activos.		<p>Negocios y propiedades – Apartados:</p> <p>Nuestra Cartera Inicial.</p> <p>Nuestra Cartera de Adquisición.</p>
x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.		<p>Negocios y propiedades – Apartado:</p> <p>Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.</p>
xi. Acciones representativas del capital social.		No aplica.
xii. Dividendos.		Política de Distribución.
c) Administradores y accionistas		<p>Negocios y propiedades – Apartado:</p> <p>Nuestro Asesor</p>
d) Estatutos sociales y otros convenios		<p>Negocios y Propiedades</p> <p>FIBRA UNO.</p>

e) Auditores externos		Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable – Apartado:  Auditor Externo.
f) Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés		Contratos y Acuerdos.  Conflictos de Interés.
<b>5. Información Financiera de la Fideicomitente</b>		Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo.
a) Información financiera seleccionada		Información Financiera Seleccionada.
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor.		Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.
i. Resultados de la operación		Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.  Información General.
ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital		Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.  Información General.
<b>6. Personas Responsables</b>		Personas Responsables.
<b>7. Anexos</b>		<b>Anexos</b>
a) Estados Financieros		Anexos.
b) Opinión legal		Opinión legal.
c) Título que ampara la emisión		Título que ampara la Emisión.

d) Contrato de fideicomiso		Fideicomiso.
f) Información adicional		Se incluye en la sección Anexos.
f) Anexo W		No aplica.
		Confirmación de Criterios SAT.

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

## 1. Información General

### INFORMACIÓN DISPONIBLE

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Nuestra oficina principal está situada en Bosque de Tamarindos, 400-B, Piso 14, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, México D.F. Nuestro número de teléfono es (55) 52 58 11 21.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs 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, México, D.F., 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.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

A solicitud del inversionista, Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. otorgará copias de dichos documentos, contactando a:

Jorge Espinosa de los Reyes      [jespinosa@protegocb.com](mailto:jespinosa@protegocb.com)

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Boulevard Manuel Ávila Camacho, número 36, Piso 22, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo o al teléfono (55) 5249-4490.

Adicionalmente, a solicitud del inversionista, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander otorgará copias de dichos documentos, contactando a:

Antonio Tejedo Obregón      [atejedo@santander.com.mx](mailto:atejedo@santander.com.mx)  
Irini Trujillo Ortiz      [itrujillo@santander.com.mx](mailto:itrujillo@santander.com.mx)

De igual forma, se puede contactar a dichas personas en la dirección Prolongación. Paseo de la Reforma, número 500, Módulo 109, Colonia Lomas de Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón o al teléfono (55) 5257-8000.

Asimismo, una vez terminada la Oferta, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso Emisor estará obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

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 copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al

Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma, número 115, Piso 23, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México D.F., México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

## **Glosario de Términos y Definiciones**

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

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Administrador</b>	Significa F1 - Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Contrato, en el entendido de 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, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.
<b>Agente Estructurador de la Oferta Pública</b>	Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa la Asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>Asesor</b>	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad anónima que la sustituya de tiempo en tiempo conforme 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.
<b>Asesor Contable y Fiscal</b>	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

<b>Asesor y Agente Estructurador</b>	Protego Asesores, S. de R.L.
<b>Auditor Externo</b>	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 del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
<b>Bienes Inmuebles Aportados</b>	Significa los Bienes Inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Cartera de Adquisición</b>	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación.
<b>Cartera de Aportación</b>	Significa los bienes inmuebles que serán aportados con motivo de la presente Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>Cartera Inicial</b>	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Colocación</b>	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la presente Emisión.
<b>Comité de Auditoría</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.

<b>Comité de Prácticas</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
<b>Comité Técnico</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
<b>Conducta de Destitución</b>	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.
<b>Contrato de Administración</b>	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	Significa cualesquier contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Bienes Inmuebles.
<b>Contrato de Asesoría en Planeación</b>	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 Modificadorio.
<b>Contrato de Servicios de Representación</b>	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación.
<b>Convenio de Adhesión</b>	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
<b>Criterios de Elegibilidad</b>	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.

<b>DSCR</b>	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.
<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en el derecho al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Derecho de Reversión</b>	Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
<b>Desinversión</b>	Tiene el significado que se indica en el inciso (xii), sub inciso A de la sección 9.1.23 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	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.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>Emisión</b>	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 223 y 224 de la LISR.

<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	Significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Representación.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
<b>Familia Attié</b>	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
<b>Familia El-Mann</b>	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.
<b>Familia Guindi</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
<b>Familia Kababie</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
<b>Familias Relevantes</b>	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.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de los CBFIs.
<b>Fideicomiso</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1401, de

	fecha 12 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo el Convenio Modificadorio al mismo.
<b>Fideicomiso de Control</b>	Significa el contrato de fideicomiso celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes aportarán la titularidad de todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el Convenio Modificadorio al mismo.
<b>Fideicomitente</b>	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
<b>Fideicomitente Adherente</b>	Significa cualquier Propietario que aporte los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
<b>Fideicomitente Adherente Relevante</b>	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes conforme se define dicho término en el Fideicomiso, 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.
<b>Fiduciario o Emisor</b>	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.
<b>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de la Emisión.
<b>IETU</b>	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
<b>IETU Diferido</b>	Significa, en su caso, el IETU a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007.

<b>Indeval</b>	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
<b>Intermediarios Colocadores en México</b>	Significa Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander (" <u>Santander</u> "), Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (" <u>Protego</u> ") y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o quien los sustituya por instrucciones del Comité Técnico.
<b>Intermediarios Internacionales</b>	Significa conjuntamente Evercore Group L.L.C. y Santander Investment Securities Inc., o quien los sustituya por instrucciones del Comité Técnico.
<b>Inversiones Permitidas</b>	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.
<b>ISR</b>	Significa el impuesto previsto por la LISR.
<b>ISR Diferido</b>	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
<b>LGTOC</b>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>LIETU</b>	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
<b>Liquidador</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>LTV</b>	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (" <i>Loan To Value</i> ").
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes 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) los 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) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes 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) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

<b>Oferta en México u Oferta</b>	Significa la oferta de CBFIs, a que se refiere el presente Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Internacional</b>	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ) y en otros países de conformidad con la Regulación S ( <i>Regulation S</i> ) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
<b>Oficio SAT</b>	Significa el oficio número 900-03-01-2010-41293, de fecha 21 de octubre de 2010, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) con relación a este Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado ni el impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme a este Fideicomiso. Una copia del presente se agrega como <u>Anexo “A”</u> .

<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Período Mínimo de Inversión</b>	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
<b>Personas Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Pesos</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Precio de Colocación</b>	Significa Ps. \$19.50 (Diecinueve Pesos 50/100 M.N.) por CBFIs.
<b>Propietarios</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
<b>Prospecto</b>	Significa este prospecto de colocación.
<b>Rentas</b>	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de nuestros Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Representante Común</b>	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<b>Resultado Fiscal</b>	Significa el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
<b>Servicios de Administración</b>	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que se llevará a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dicho Contrato a cargo del Administrador, 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 al Contrato de Administración.

**Servicios de Representación**

Significa todas las actividades a ser realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato 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 renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento.

**Servicios de Asesoría en Planeación**

Significa todas las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de 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 la Emisión, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo.

## RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este Prospecto, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto. Las referencias que se hacen en esta Oferta a “Fideicomiso F/1401”, “FIBRA UNO”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al Fideicomiso F/1401, junto con nuestra subsidiaria, F1 Management, S.C., una sociedad civil mexicana a la que nos referimos como nuestro “Administrador”. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Las referencias a nuestro “Asesor” son a Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable. Referencias en este Prospecto a la “Empresa de Servicios de Representación” son a F2 Services, S.C., una sociedad civil. A menos que se indique de otra manera, la información contenida en este Prospecto asume que la opción de sobreasignación otorgada a los Intermediarios Colocadores no se ejerce, que las transacciones de formación descritas en este Prospecto se han llevado a cabo y que los CBFIs que van a venderse en esta Oferta se venderán a Ps. \$19.5 por cada CBFIs.

### FIBRA UNO

Somos un fideicomiso mexicano recientemente creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas, y de uso mixto. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones en Efectivo estables y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento en una gama amplia de sectores inmobiliarios como el industrial, comercial, turísticos, de oficinas, y de uso mixto en México, que gozan de una buena ubicación (entre otras características) y que esperamos generen (en el presente o en el futuro) ingresos provenientes del arrendamiento.

Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y tenemos la intención de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2011. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, debemos distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos. Para una descripción detallada de la FIBRA, ver “*Información sobre FIBRAS*” del presente Prospecto.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión, realizaremos también una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, en virtud de las cuales consolidaremos nuestra Cartera Inicial, misma que estará conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades). Como parte de nuestras transacciones de formación, se incluirán operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los 13 Bienes Inmuebles que conforman nuestra Cartera de Aportación,

recibirán un total de 224'337,349 de nuestros CBFIs como contraprestación por dicha aportación. Nuestra Cartera de Aportación consiste en 4 propiedades industriales, 4 propiedades comerciales, 1 propiedad para oficinas y 4 propiedades de uso mixto que se ubican en 6 Entidades Federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero y el Distrito Federal. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 514,750 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 76% de nuestra Cartera Inicial) y presentaron una tasa de ocupación de 93% al 31 de diciembre de 2010.

Asimismo, planeamos expandir nuestra cartera de propiedades mediante la adquisición de las tres propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición, la cual equivale a aproximadamente Ps. \$3,800'000,000.00. Nuestra Cartera de Adquisición consiste en 2 propiedades comerciales y una propiedad de uso mixto que se ubican en el estado de Quintana Roo y en el Distrito Federal. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 161,167 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 24% de nuestra Cartera Inicial) y presentaron una tasa de ocupación de aproximadamente 82% al 31 de diciembre de 2010. Malecón Cancún se encuentra en etapa de desarrollo, mientras que Plaza Central continúa con su proceso de llenado de espacios rentables, situación que creemos nos permitirá incrementar nuestra generación de flujo de efectivo.

**Actualmente los Derechos de Arrendamiento relativos a la propiedad “Plaza Central”, son propiedad de una empresa integrante de Grupo-E y están afectos como garantía de pago de un financiamiento que dicha empresa contrató para financiar el desarrollo de la propiedad indicada.**

Para efectos de adquirir los Derechos de Arrendamiento de la propiedad Plaza Central se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas por la empresa que forma parte de Grupo-E; la autorización de la contraparte en el contrato por el cual se otorgan a favor de la empresa que forma parte de Grupo-E la cesión de los Derechos de Arrendamiento, lo cual podría implicar adicionalmente la modificación del contrato indicado y en su caso la sustitución de partes. Independientemente de ello, de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios para que la adquisición de los Derechos de Arrendamiento en cuestión sea posible, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

Asimismo, la propiedad “Malecón Cancún” se encuentra apalancada, por lo que para efectos de que nuestro Fideicomiso pueda adquirir la propiedad de la misma, incluyendo los Contratos de Arrendamiento respectivos se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas, así como de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

Para efectos de que nuestro Fideicomiso pueda adquirir la propiedad de la Cartera de Adquisición, incluyendo los Contratos de Arrendamiento respectivos se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos

de Arrendamiento relativos como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

En virtud de lo anterior, una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará integrada por 16 propiedades que representarán aproximadamente 675,917 metros cuadrados de área rentable, con una ocupación aproximada del 90% al 31 de diciembre de 2010, consistentes en:

- Cuatro propiedades industriales que representan aproximadamente 290,601 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 43% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 91% al 31 de diciembre de 2010. Nuestra propiedad de Diamante reportó al 31 de diciembre de 2010 una tasa de ocupación del 48%. Sin embargo, es importante mencionar que en diciembre de 2010 se firmó un nuevo contrato con un arrendatario que ocupará, apartir de abril de 2011, la totalidad del espacio que al 31 de diciembre de 2010 se encontraba disponible.
- Seis propiedades comerciales que representan aproximadamente 157,399 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 23% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 93% al 31 de diciembre de 2010;
- Una propiedad para oficinas que representa aproximadamente 14,032 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 2% de nuestra Cartera Inicial), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 100% al 31 de diciembre de 2010; y
- Cinco propiedades de uso mixto que representan aproximadamente 213,885 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 32% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 87% al 31 de diciembre de 2010.

Nuestra Cartera Inicial está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Nuestra Cartera Inicial está situada en 7 entidades federativas incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal, y 15 municipios y Delegaciones. Nuestras propiedades están principalmente situadas en ubicaciones accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas importantes, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica favorable y densamente pobladas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de diciembre de 2010, teníamos aproximadamente 686 Contratos de Arrendamiento celebrados con arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 237,315 metros cuadrados o aproximadamente el 35% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 30% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera Inicial. Creemos 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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento, era de aproximadamente 6.1 años, por área rentable, sin incluir

contratos con renovación por tiempo indefinido. En los sectores industrial, comercial, de oficinas y de uso mixto, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento, es de 5.1, 9.1, 1.0 y 5.6 años, por área rentable, respectivamente, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. Al 31 de diciembre de 2010, aproximadamente el 17% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 7% del área rentable ocupada, es decir 43,553 metros cuadrados, y 9% de la Renta fija) eran renovados por tiempo indefinido y algunos de ellos pueden ser terminados previo aviso con 30 Días de anticipación, lo que nos proporciona flexibilidad para negociar nuevos arrendamientos y así incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Adicionalmente, substancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento contienen ajustes inflacionarios automáticos respecto al pago de las Rentas. Como resultado de lo anterior, esperamos que nuestros ingresos por Rentas aumenten por lo menos al equivalente a la inflación en México.

Una vez que se lleven a cabo tanto la presente Emisión como nuestras transacciones de formación, esperamos no tener más deuda que la derivada de la compra de nuestra Cartera de Adquisición. Al ser un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores creemos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamiento que se destine a nuestro crecimiento inmediato. Conforme crezca nuestro negocio, esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles 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 producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera Inicial. Estamos actualmente revisando y negociando la posible adquisición de siete propiedades adicionales. Estas oportunidades de inversión inmobiliaria se encuentran actualmente en diversas etapas de desarrollo por parte de sus propietarios actuales e incluyen dos propiedades industriales, dos comerciales, dos de uso mixto y una de uso para oficinas constituyendo un total de aproximadamente 455,227 metros cuadrados de área rentable. Las propiedades están localizadas en cuatro entidades federativas incluyendo Jalisco, el Estado de México, Querétaro y el Distrito Federal. Estas propiedades están en distintas etapas de desarrollo y arrendamiento, y actualmente son controladas por miembros de Grupo-E y administradas por miembros de Grupo-E o terceros. La adquisición de estas propiedades está sujeta a nuestra negociación y ejecución de contratos de compraventa, con los vendedores, recíprocamente aceptables, definitivos y obligatorios en relación con las propiedades, los cuales prevemos incluirán una serie de condiciones para concretar las operaciones de adquisición. Debido a que estas propiedades se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, anticipamos que los contratos de compraventa respectivos, en su caso, establecerán el requisito para que paguemos el precio de compra de las propiedades con base en su costo de desarrollo (actualmente estimado para las siete propiedades en aproximadamente Ps. \$11,193 millones) de cuyo monto una parte sería pagada en la fecha de adquisición de la propiedad y el resto una vez que se termine el desarrollo. Asimismo, toda vez que estas propiedades son controladas por

diversos miembros de Grupo-E que son afiliados de nuestro Asesor, su adquisición, incluyendo la determinación del precio de compra de estas propiedades, estará sujeta a nuestras políticas con respecto a operaciones con Personas Relacionadas y requerirán el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como de la mayoría de los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico. No podemos garantizar que negociaremos y celebraremos satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaremos en posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

La administración diaria de nuestro negocio estará a cargo de nuestro Administrador, quien contará inicialmente con aproximadamente 35 empleados, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial. Seremos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayudará en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Adicionalmente contaremos con los servicios de la Empresa de Servicios de Representación, quién llevará a cabo ciertos servicios a nuestro nombre, relacionados con los arrendamientos, la cobranza y la facturación de Rentas bajo nuestra supervisión. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, estarán exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Ver sección *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración”*.

El equipo de administración de nuestro Asesor estará encabezado por André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Financiamiento, Javier Elizalde Vélez, Director Financiero y Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones. Estas personas también son directivos en nuestro Administrador. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen conjuntamente más de 40 años de experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria en México y han operado en diversos ciclos económicos. Por otro lado Javier Elizalde Vélez tiene experiencia significativa en finanzas y banca corporativa y de inversión. Esperamos beneficiarnos del gran entendimiento y conocimiento estratégico que tienen de nuestra industria y de los mercados locales para llevar a cabo nuestra estrategia comercial y crear y operar de manera selectiva una cartera diversificada de propiedades generadoras de ingresos en México, que esperamos puedan proporcionar, a largo plazo a los Tenedores, atractivos rendimientos, a través de Distribuciones y ganancias de capital.

## **Visión**

Nuestra visión es convertirnos en el líder en propiedades comerciales generadoras de ingresos por arrendamiento en México, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada en los sectores industriales, comerciales, de oficina y uso mixto. Buscamos ampliar nuestra Cartera Inicial y convertirnos en líderes del mercado a través del crecimiento autónomo y adquisiciones selectivas.

## **Grupo-E**

Con más de dos décadas de experiencia en la industria inmobiliaria mexicana, Grupo-E es un conjunto de personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo

desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas, y de uso mixto. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los setentas, cuando miembros de la familia El-Mann iniciaron operaciones como franquicia de una marca mexicana de pinturas y productos afines. Según se fue expandiendo la franquicia, la familia El-Mann se enfrentó a la escasez de propiedades bien ubicadas que se apegaran a sus estándares de calidad y ofrecieran un alquiler razonable. Como resultado, Grupo-E comenzó a adquirir y desarrollar terrenos, los cuales, en ocasiones, eran más grandes que el espacio que necesitaba para sus tiendas y por tanto inició la construcción de espacios comerciales adicionales para ser arrendados a otros negocios. Al detectar esa oportunidad en el mercado inmobiliario, Grupo-E se enfocó al negocio inmobiliario, ampliando su cartera de propiedades durante toda la década de los ochentas, construyendo a principios de los noventas, su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Antes de la Oferta, nuestra Cartera Inicial era mayoritariamente propiedad de y administrada por Grupo-E, con excepción de nuestra propiedad Malecón Cancún, la cual es administrada por un tercero y en la cual Grupo-E tiene una copropiedad de aproximadamente el 50% sobre la misma. Una vez que se lleve a cabo la presente Emisión, ciertos miembros de Grupo-E participarán en nuestra administración y operaciones. Las propiedades en nuestra Cartera Inicial fueron en su mayoría propiedad de ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, incluyendo entidades afiliadas a ellos. Creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporcionará ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tendrán acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, a sus excelentes relaciones con la industria, a su conocimiento del mercado y a su capacidad de ejecución. Creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporcionará acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que el Fideicomiso de Control detiene al menos el 15% de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, han acordado proporcionarnos el derecho de preferencia para adquirir Bienes Inmuebles que por sus características sean considerados como una oportunidad de inversión inmobiliaria futura, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad y hasta el grado de que dicha oportunidad incluya propiedades de los sectores industrial, oficinas, comercial, hoteles o de uso mixto. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié, han acordado proporcionarnos un derecho de preferencia respecto de la adquisición de las propiedades (comerciales, industriales, oficinas, hoteles o de uso mixto), de las que al día de hoy son mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente. Para una descripción más detallada, ver sección *“Contratos y Acuerdos”*. Creemos que este acceso futuro a inmuebles, así como la relación que mantienen los administradores de nuestro Asesor y los de Grupo-E con arrendatarios clave y corredores inmobiliarios e inversionistas, generará para nosotros una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

## **Nuestro Asesor**

Estaremos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y estará exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión. El equipo de administración de nuestro Asesor está conformado por las siguientes personas, las cuales ocuparán cargos como directivos en nuestro Administrador:

*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 28 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 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 administrador 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.

*Javier Elizalde Vélez* es el Director de Finanzas de nuestro Asesor. El señor Elizalde Vélez ha sido Director de Banca Corporativa en BBVA Bancomer desde el año 2002 y hasta incorporarse a nuestro Asesor en el 2010. Con más de 13 años de experiencia en la banca corporativa y de inversión. El señor Elizalde Vélez tiene una licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en México.

*Charles El-Mann Metta* es Director de Operaciones de nuestro Asesor. El señor Charles El-Mann Metta se unió a Grupo-E, y ha estado a cargo de las operaciones de la cartera industrial de Grupo-E desde el año 2005. Charles El Mann Metta ha sido el responsable de la implementación de estrategias respecto de los arrendamientos en Grupo-E, así como el mantenimiento de las relaciones comerciales con los arrendatarios y el estudio de mercado de propiedades a arrendarse. Tiene nueve años de experiencia en el desarrollo de administración de inmuebles. El señor Charles El-Mann Metta se tituló en Administración de Empresas Internacionales en la Universidad Anáhuac en México.

Todos los funcionarios de nuestro Asesor dedicarán el tiempo necesario a nuestro negocio para permitirles operar de manera efectiva, en el entendido de que Javier Elizalde Vélez será el único que trabajará de manera exclusiva para nuestro Administrador.

## **Oportunidades de Mercado**

Creemos que tenemos una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos surjan según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, creemos que México continuará gozando de estabilidad, lo que creemos nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También creemos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde 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 han hecho en el pasado los principales miembros del equipo de administración de nuestro Asesor.

Las ventajas competitivas que consideramos nos diferencian de otros propietarios de inmuebles y desarrolladores inmobiliarios en México, están basadas en los años de experiencia de nuestro Asesor, haciendo que nuestra plataforma de negocios constituya un mecanismo de inversión altamente efectivo.

<b>Principios del Mercado Inmobiliario</b>	<b>Nuestras Ventajas Competitivas</b>
<b>Estabilidad Económica</b>	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado fuerte estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.
<b>Demografía</b>	La transición demográfica de México a una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.
<b>Geografía</b>	México continúa estando posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del
	<b>Acceso al Capital</b>
	Nuestra estructura de capital nos permitirá utilizar financiamiento y nos proporcionará acceso a los mercados de capital.
	<b>Mercados Objetivos</b>
	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con población creciente en México con ingresos medios.
	<b>Ubicación</b>
	Nuestra base de propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas

	comercio globales, del turismo y de los consumidores emergentes.	tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
<b>Competencia</b>	Se requiere de importante conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios, por lo que pocas compañías podrían desempeñar funciones similares.	<b>Experiencia/Escala</b> La experiencia y recursos del equipo de administradores de nuestro Asesor, así como una trayectoria de más de 20 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> El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; tendremos acceso a propiedades actualmente propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y a futuras oportunidades suministradas por miembros de Grupo-E.
<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	<b>Crecimiento Interno</b> Nuestra Cartera Inicial será capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.

semejantes.

<b>Escasez Relativa</b>	Los inversionistas inmobiliarios que buscan invertir en México están limitados por la falta de vehículos o productos de inversión.	<b>Diferencia Financiera</b>	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México.
-------------------------	--	------------------------------	--

## Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Equipo de administración experimentado y comprometido.** El equipo de administración de nuestro Asesor estará encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas y por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones. Estas personas también fungen como directivos de nuestro Administrador. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria en México y han operado en diversos ciclos económicos. Javier Elizalde Vélez tiene experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen en común una visión anticipada del mercado, que les ha permitido transformar a Grupo-E en una empresa inmobiliaria multifacética y verticalmente integrada, habiendo desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos en diferentes sectores de la industria inmobiliaria incluyendo desarrollos comerciales, industriales, corporativos, residenciales, de alojamiento y centros de salud, en varios Estados de la República Mexicana. Esperamos beneficiarnos de su experiencia y profundo conocimiento del mercado local que nos permita identificar, seleccionar y adquirir oportunidades de inversión atractivas en diversos sectores de la industria inmobiliaria en México.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico (diferentes al propietario minoritario Jaime Kababie Sacal, el cual representa un total de aproximadamente 0.3% de nuestros CBFIs) así como todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs. Asimismo, una vez que se lleven a cabo las transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo a los directivos de nuestro Asesor, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un período de 180 (ciento ochenta) Días a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 5% (cinco por ciento) de los CBFIs originalmente aportados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados, en el entendido que dichos CBFIs serán propiedad únicamente de propietarios minoritarios que no tengan prohibición para enajenar sus CBFIs durante dicho período. Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del día 181 y hasta los dos años siguientes contados a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir de los dos años mencionados anteriormente y hasta cinco años posteriores a la fecha de la presente Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Creemos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearán sus intereses con los de los Tenedores.

- **Cartera industrial, comercial, de oficinas y de uso mixto, de alta calidad.** Creemos que nuestra Cartera Inicial representará una de las carteras de más alta calidad de propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en México. Nuestra Cartera Inicial está constituida por propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de calidad reconocida. Creemos que las propiedades referidas a continuación constituyen un indicativo de la calidad de nuestra Cartera Inicial.

— *Malecón Cancún. (Uso Mixto)* Malecón Cancún es una propiedad de uso mixto, ubicada en el centro de la ciudad de Cancún. Malecón Cancún cuenta con un componente comercial, de oficinas y hotel, así como con un componente residencial que no será parte de la Cartera de Adquisición. El componente comercial y de oficinas cuenta con aproximadamente 68,313 metros cuadrados de área rentable. La calidad de esta propiedad está apuntalada, entre otras cosas, por sus tiendas ancla, que generan una gran afluencia de visitantes y flujo de personas. Malecón Cancún es una propiedad con gran potencial de crecimiento. Actualmente el componente de oficinas se encuentra en desarrollo y esperamos iniciar la entrega de espacios rentables a partir del segundo trimestre de 2011. Esperamos que la conclusión del hotel agregue un área adicional de construcción de aproximadamente 7,472 metros cuadrados, lo cual esperamos suceda en el cuarto trimestre de 2011. La cantidad de Ps. \$100.0 millones del precio de compra de la propiedad será retenido hasta que la construcción de la propiedad sea terminada. Los ingresos totales de Malecón Cancún para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2010 fueron de aproximadamente Ps. \$100.6 millones.

— *Guadalajara (Industrial)*. Guadalajara es una propiedad industrial ubicada en el Municipio de Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad, inició operaciones en el año 2008 y por ello es una de las propiedades industriales más nuevas en Jalisco, la cual incluye un nuevo almacén que fue completado y entregado a un arrendatario en julio de 2010. Esta propiedad fue adquirida por Grupo-E con el objeto de atender el

déficit de centros de distribución en Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México. La ubicación de la propiedad y su proximidad al aeropuerto internacional de Guadalajara le da plusvalía como centro de distribución para arrendatarios que otorgan servicios a la ciudad y sus alrededores. La propiedad cuenta con 310 andenes, cruce de andén en tres bodegas y una espuela de ferrocarril. La propiedad se encuentra ocupada por 8 arrendatarios, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México, así como la empresa más grande de panadería en Latinoamérica. La propiedad cuenta con 141,370 metros cuadrados de superficie rentable, y presenta una ocupación de aproximadamente 89% al 31 de diciembre de 2010. Los ingresos totales de esta propiedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron de Ps. \$ 69.8 millones.

— *Reforma 99 (Oficinas)*. Reforma 99 es un edificio de oficinas ubicado en la Delegación Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. La propiedad está ocupada por una dependencia gubernamental, y se encuentra en la principal avenida de la Ciudad de México, Avenida Paseo de la Reforma, en un área con una dinámica actividad económica. La propiedad cuenta con aproximadamente 14,032 metros cuadrados rentables, y presenta una ocupación de 100% al 31 de diciembre de 2010. Los ingresos totales de esta propiedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron de Ps. \$27.1 millones.

- **Visión de mercado anticipada.** Creemos que nos beneficiaremos de la visión de mercado anticipada del equipo de administración de nuestro Asesor. En muchos casos, dicho equipo ha logrado ser innovador y “first mover” en el desarrollo de propiedades en mercados con un perfil económico y demográfico caracterizado por un alto crecimiento de ingresos y población, así como mercados tradicionalmente desatendidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos la intención de enfocarnos en estos mercados y esperamos beneficiarnos de la experiencia que tienen los directivos de nuestro Asesor al momento atacar dichos mercados.
- **Atractiva estructura de capital.** Nos consideramos una empresa bien capitalizada y, creemos que estamos en muy buena posición para obtener y utilizar financiamiento para hacer crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar nuestras futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales o internacionales. Nuestro objetivo es tener un coeficiente de apalancamiento máximo del 50% sobre el valor de mercado de nuestros activos y pretendemos mantener una cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.20 veces. Consideramos que muchos de nuestros competidores del sector inmobiliario en México se han enfrentado o enfrentan retos debido a la reciente desaceleración económica, tales como un apalancamiento substancial con vencimientos de corto y mediano plazo, así como una reducción considerable de financiamiento disponible para financiar vencimientos que están próximos a su fecha de terminación. Creemos que por tener acceso a los mercados públicos y además por no tener problemas de deuda, tendremos una gran ventaja sobre nuestros competidores en lo que respecta a adquirir y desarrollar propiedades que se ajusten a nuestros objetivos de inversión.

- **Diversificación geográfica y de arrendatarios.** Al llevarse a cabo la Oferta y nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de la propiedad denominada Plaza Central, para sumar un total de

16 propiedades, incluyendo cuatro propiedades industriales, seis propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Esas propiedades están diversificadas por tipo de activo, por zona geográfica y arrendatarios. Nuestra Cartera Inicial está situada en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y 15 municipios y delegaciones, en zonas que generalmente han demostrado tener una tendencia demográfica favorable, así como una población socio-económica amplia y con tendencia al aumento de ingresos. Creemos que la diversificación geográfica de nuestras propiedades servirá para no depender de manera significativa de alguna zona específica o de una economía regional de México en particular. También consideramos que tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Consideramos que nuestras propiedades tienen arrendatarios con buena reputación y solvencia, lo cual contribuye a la estabilidad de nuestros ingresos por concepto de Rentas. Al 31 de diciembre de 2010, teníamos aproximadamente 686 Contratos de Arrendamiento con arrendatarios de varias industrias, incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y de oficinas para uso gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 237,315 metros cuadrados o aproximadamente el 35% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 30% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera Inicial. Al 31 de diciembre de 2010, la vigencia remanente promedio de Renta de los Contratos de Arrendamiento, fue de aproximadamente 6.1 años (excluyendo los contratos con renovación por tiempo indefinido), por área rentable. Creemos que la diversidad de nuestra base de arrendatarios ayudará a reducir al mínimo nuestra exposición a las fluctuaciones económicas de una sola industria o sector económico o respecto a cualquier arrendatario en particular.

- **Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.** Nosotros, a través de nuestro Asesor y de nuestro Administrador, tendremos acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, la cual cuenta con amplia experiencia en la adquisición de activos, el arrendamiento, la administración de propiedades, el soporte legal y la ejecución de construcciones. Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo y esperamos expandir nuestra cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de nuestros competidores, que se concentran únicamente en adquirir propiedades. Por medio de la experiencia obtenida a través de muchos años de trabajo en esta áreas, Grupo-E ha desarrollado capacidades en todas las etapas del ciclo de inversión y desarrollo de inmuebles, incluyendo: análisis sobre el mejor uso y aprovechamiento de inmuebles; trabajos de planeación previa al desarrollo de proyectos; decisiones sobre adquisición y desarrollo de proyectos; obtención de permisos y licencias; elaboración de planes, proyectos, presupuestos y programas de obra; financiamiento de proyectos; construcción; comercialización; y administración de proyectos inmobiliarios. Creemos que esas capacidades le han permitido a Grupo-E convertirse en un proveedor confiable de soluciones inmobiliarias innovadoras para los clientes de una gran diversidad de sectores e industrias. Nuestro Asesor nos brindará asistencia y apoyo en la implementación de estrategias de planeación, inversión, financiamiento, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Conforme hagamos crecer nuestro negocio, creemos que el acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo E, nos permitirá operar con ventaja competitiva.

- **Oportunidades de crecimiento interno y externo.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tendremos acceso a una amplia gama de opciones sobre adquisiciones potenciales. De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que el Fideicomiso de Control mantenga por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han aceptado proporcionarnos el derecho de preferencia para, en su caso, adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles futura que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, hasta el grado en que dicha oportunidad incluya propiedades de los sectores industrial, para oficinas, comercial o de uso mixto. 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, de oficinas o de uso mixto, de las que actualmente sean propietarios mayoritariamente, ya sea individual o conjuntamente. Creemos que dicho acceso a futuros inmuebles, otorgado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertas propiedades que actualmente son mayoritariamente propiedad de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, así como la amplitud de relaciones de nuestro Asesor en la industria inmobiliaria mexicana, nos generará una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores. Además, creemos que nuestra presencia en el mercado local nos permitirá generar otras oportunidades de adquisición. Nuestro Administrador cuenta con personal interno para la administración de propiedades en cada una de nuestras 16 propiedades iniciales, incluyendo la propiedad denominada Plaza Central. Creemos que esa presencia en el mercado local nos permitirá comprender mejor las características y tendencias específicas de cada localidad, responder rápida y directamente a las necesidades y demandas de los arrendatarios, así como atraer nuevos arrendatarios y conservarlos. Además, creemos que nuestra red de relaciones con la industria y con Grupo-E, aumenta nuestra capacidad para realizar adquisiciones fuera de procesos competitivos de mercado y capitalizar las nuevas oportunidades de desarrollo. Creemos que este enfoque centrado en el mercado y enfocado a las relaciones para nuestro crecimiento, nos permitirá identificar oportunidades de crecimiento tanto internas como externas de manera eficiente y económica.

### **Nuestros objetivos y estrategia de crecimiento.**

Nuestros principales objetivos son, incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos ajustados a riesgos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Bienes Inmuebles y la distribución de dividendos estables. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera Inicial.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias:
  - *Desarrollando las áreas de expansión de nuestras propiedades.* Al 31 de diciembre de 2010, las propiedades en nuestra Cartera Inicial tenían aproximadamente

9,791 metros cuadrados de área rentable y de construcción en proceso de desarrollo y aproximadamente 8,522 metros cuadrados de terreno disponible para expansiones futuras. Conforme se desarrolle estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.

- Creemos que nuestra propiedad Guadalajara sirve como ejemplo de una propiedad en donde el desarrollo y arrendamiento de un área de expansión ha resultado en mayores flujos de efectivo en la propiedad. En julio de 2010, el desarrollo de un nuevo almacén en la propiedad fue terminado, representando aproximadamente 26,068 metros cuadrados de área rentable. El espacio fue arrendado a un arrendatario por aproximadamente Ps. \$1.2 millones mensuales, lo cual representó un aumento en el flujo de efectivo de la propiedad.
- En particular, creemos que nuestras propiedades Malecón Cancún y Tuxtla II tienen un potencial significativo para proveer flujos de efectivo adicionales una vez que se terminen de desarrollar dichas propiedades. El hotel de nuestra propiedad Malecón Cancún, que se encuentra actualmente en desarrollo, se espera que sea terminado en el cuarto trimestre de 2011, resultando en aproximadamente 7,472 metros cuadrados de área de construcción (adicional a los aproximadamente 12,000 metros cuadrados rentables del componente de oficinas, que están en una etapa más avanzada de desarrollo y que son considerados como parte del área rentable al 31 de diciembre de 2010). Asimismo, aproximadamente 2,319 metros cuadrados de área rentable adicionales en Tuxtla II están en desarrollo y han sido pre-arrendados por una empresa hotelera de bajo costo que se espera se termine su construcción a más tardar el 31 de agosto de 2011. Existe la obligación por parte de los propietarios de Tuxtla II de terminar la construcción del hotel ubicado en la misma a más tardar el 31 de agosto de 2011 y los mismos han garantizado lo anterior al acordar, a través del Fideicomiso de Control, que en caso de no cumplir con dicha obligación, el número necesario de los CBFIs que reciban como contraprestación por dicha propiedad que se encuentran en el Fideicomiso de Control, deberán venderse y con los recursos de dicha venta llevar a cabo la terminación de la obra.
- Adicionalmente existen aproximadamente 8,522 metros cuadrados de terreno para futuras expansiones en las propiedades de Guadalajara, La Joya y Tuxtla II (aproximadamente 4,758 metros cuadrados; 2,745 metros cuadrados; y 1,019 metros cuadrados, respectivamente).
- o *Realizando incrementos en las Rentas.* La inmensa 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.

- *Incrementando las Rentas mientras los Contratos de Arrendamiento vayan terminando.* Pretendemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera Inicial incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y los mismos vayan terminando. Al 31 de diciembre de 2010, aproximadamente el 17% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 7% del área rentable ocupada, es decir 43,553 metros cuadrados; y 9% de la Renta fija), tienen una vigencia indefinida y creemos que tendremos la oportunidad de renegociar una parte de dichos contratos para mantenerlos a precios de mercado.
- *Área rentable disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera Inicial al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2010, teníamos aproximadamente 65,467 metros cuadrados de área rentable desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área. Creemos que nuestras propiedades Plaza Central y Taxco sirven como ejemplo donde existe un esfuerzo para arrendar espacios disponibles y ha resultado en un incremento en la ocupación y los ingresos en las propiedades. Por ejemplo, nuestra propiedad Taxco inició operaciones en 2010 y 20 Contratos de Arrendamiento correspondientes a 10,154 metros cuadrados de área rentable han sido celebrados al 31 de diciembre de 2010. Adicionalmente, 43 nuevos Contratos de Arrendamiento han entrado en vigor desde enero de 2010 en nuestra propiedad Plaza Central, lo cual representa aproximadamente 6,836 metros cuadrados de área rentable, resultando en una tasa de ocupación del 97% en la propiedad al 31 de diciembre de 2010.

Nuestra propiedad de Diamante reportó al 31 de diciembre de 2010 una tasa de ocupación del 48%. Sin embargo, es importante mencionar que en diciembre de 2010 se firmó un nuevo contrato con un arrendatario que ocupará, apartir de abril de 2011, la totalidad del espacio que al 31 de diciembre de 2010 se encontraba disponible.

- **Establecer una sólida presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Tenemos el propósito de invertir en ubicaciones 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 consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México 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 donde 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 tales como el Distrito Federal y Cancún, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos 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. En este sentido, pretendemos concentrarnos en los centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México, y esperamos beneficiarnos de su experiencia. Ejemplos de la exitosa implementación de esta estrategia en el desarrollo de propiedades en áreas en las que no existían opciones o estas eran limitadas, incluyen nuestra propiedad comercial de Chetumal que creemos es el único centro comercial en la ciudad y Taxco, que ha revolucionado la dinámica comercial y de entretenimiento de ese centro urbano.

- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Tenemos la intención de conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e incluso internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Creemos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporcionan flujos más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen cadenas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que creemos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que participamos. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto a nuestros mercados actuales y futuros. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse en tal área, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Creemos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayudará 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.
- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.** Nosotros creemos que como consecuencia de la reciente caída económica del mercado mexicano, existen oportunidades para inversionistas con suficiente liquidez para adquirir inmuebles que presentan valuaciones atractivas. Pretendemos utilizar nuestro sólido balance y posición de liquidez, así como el alto nivel de conocimiento y experiencia de nuestro Asesor, para participar activamente en dichas oportunidades.
- **Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tendremos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, incluyendo la cartera actual de propiedades mayoritariamente controladas por la Familia El-Mann y la Familia Attié, ya sea conjunta o individualmente, así como oportunidades de inversión inmobiliarias a futuro que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos provean. Para mayor información ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a*

*nuestra Cartera de Aportación - Derecho de Preferencia"* del presente Prospecto. Creemos que nuestro acceso a las futuras oportunidades de inversión descritas, así como la amplitud de las relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor y Grupo-E han establecido en todo el sector inmobiliario mexicano, generarán una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión a través de las cuales podremos expandir nuestro negocio y aumentar el valor para todos los Tenedores de nuestros CBFIs.

## **Crecimiento**

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera Inicial. Estamos actualmente revisando y negociando la posible adquisición de siete propiedades adicionales. Estas oportunidades de inversión inmobiliaria se encuentran actualmente en diversas etapas de desarrollo por parte de sus propietarios actuales e incluyen dos propiedades industriales, dos comerciales, dos de uso mixto y una de uso para oficinas constituyendo un total de aproximadamente 455,227 metros cuadrados de área rentable. Las propiedades están localizadas en cuatro entidades federativas incluyendo Jalisco, el Estado de México, Querétaro y el Distrito Federal. Estas propiedades están en distintas etapas de desarrollo y arrendamiento, y actualmente son controladas por miembros de Grupo-E y administradas por miembros de Grupo-E o terceros. La adquisición de estas propiedades está sujeta a nuestra negociación y ejecución de contratos de compraventa, con los vendedores, recíprocamente aceptables, definitivos y obligatorios en relación con las propiedades, los cuales prevemos incluirán una serie de condiciones para concretar las operaciones de adquisición. Debido a que estas propiedades se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, anticipamos que los contratos de compraventa respectivos, en su caso, establecerán el requisito para que paguemos el precio de compra de las propiedades con base en su costo de desarrollo (actualmente estimado para las siete propiedades en aproximadamente Ps. \$11,193 millones) de cuyo monto una parte sería pagada en la fecha de adquisición de la propiedad y el resto una vez que se termine el desarrollo. Asimismo, toda vez que estas propiedades son controladas por diversos miembros de Grupo-E que son afiliados de nuestro Asesor, su adquisición, incluyendo la determinación del precio de compra de estas propiedades, estará sujeta a nuestras políticas con respecto a operaciones con Personas Relacionadas y requerirán el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como de la mayoría de los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico. No podemos garantizar que negociaremos y celebraremos satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaremos en posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

## **Nuestros Orígenes**

Antes de la presente Oferta, nuestra Cartera Inicial fue desarrollada y administrada por Grupo-E, con excepción de nuestra propiedad denominada Malecón Cancún cuya administración la lleva a cabo una empresa externa y Grupo-E es copropietario aproximadamente en un 50% de la misma. Las propiedades de nuestra Cartera Inicial, salvo Malecón Cancún, eran mayoritariamente propiedad de determinados miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, incluyendo filiales de los mismos. Los

propietarios restantes de las mismas son inversionistas minoritarios diversos. De manera simultánea o lo más pronto posible a la fecha en que se lleve a cabo la Oferta, realizaremos las transacciones de formación, que consolidarán nuestra Cartera Inicial. Una vez que llevemos a cabo nuestras transacciones de formación, seremos responsables de la administración de las propiedades en nuestra Cartera Inicial, a través de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación.

Parte de las transacciones de formación incluyen (i) aportaciones por las cuales los propietarios de nuestra Cartera de Aportación recibirán como contraprestación por la aportación de los Inmuebles Aportados, CBFIs; (ii) adquisiciones por las cuales los propietarios de nuestra Cartera de Adquisición nos venderán sus propiedades a cambio de efectivo derivado de la Emisión; y (iii) para el caso de la propiedad “Chetumal”, una parte del precio de compraventa será pagada por nosotros en efectivo derivado de los recursos que se obtengan de la Emisión y otra parte mediante la dación en pago de CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso. Respecto a nuestra propiedad Plaza Central, no pretendemos adquirir la propiedad de la misma, sino los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055, derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Para que dichos derechos sean cedidos, será necesaria la autorización previa y por escrito del FICEDA. Los contratos relacionados con dichas operaciones estarán sujetos a diversas condiciones, incluyendo que se lleve a cabo la Oferta. Ver “*Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones - El cierre de las transacciones conforme a las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones, incluyendo el proceso de la auditoría, cierre y otras condiciones, que pueden impedirnos adquirir esas propiedades.*”

Entre los elementos más importantes de las transacciones de formación emprendidas en relación con la Oferta, se incluyen los siguientes:

- Nuestra constitución como Fideicomiso;
- la celebración del Contrato de Administración con nuestro Administrador, el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación;
- las transacciones por las que se adquirirá la Cartera de Aportación; y
- las transacciones por las que se adquirirá la Cartera de Adquisición.

En las transacciones de formación, esperamos entregar un total de 224'337,349 CBFIs a los propietarios por las 13 propiedades de nuestra Cartera de Aportación y pagar Ps. \$3'200,000,000.00 en efectivo como contraprestación por la adquisición de la propiedad Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central. Respecto a la adquisición de Chetumal, esperamos pagar la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 así como un total de 14'457,831 CBFIs. El monto de efectivo y de CBFIs que pagaremos o emitiremos como contraprestación por

nuestra Cartera Inicial fue determinado por los propietarios y nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en el avalúo de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. No obstante lo anterior, la contraprestación que paguemos por dichas propiedades se negoció entre Personas Relacionadas, por lo que podría exceder del valor justo de mercado.

### **Nuestra Cartera**

Al llevarse a cabo la Emisión y concluirse nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará compuesta por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, Plaza Central hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30, a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso (para sumar un total de 16 propiedades), incluyendo 4 propiedades industriales, 6 propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y 5 propiedades de uso mixto. Nuestra Cartera Inicial está diversificada por tipo de activo, localización geográfica, arrendatarios y sectores económicos en los que participan, lo que proporciona a los Tenedores la posibilidad de invertir en una amplia gama de propiedades en México. Nuestra Cartera Inicial, que al 31 de diciembre de 2010 cuenta con un total aproximado de 675,917 metros cuadrados de superficie rentable, está situada en 7 entidades federativas mexicanas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y en 15 municipios y delegaciones. El cuadro que se incluye a continuación contiene información relevante respecto a las propiedades de nuestra Cartera Inicial al 31 de diciembre de 2010. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos han confirmado que la mayoría de las propiedades fueron desarrolladas por ellos mismos.

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	% del Área Rentable	% de Ocupación <sup>(2)</sup>	Número de Inquilinos <sup>(3)</sup>	% de la Renta Fija		Renta Fija Anualizada (P. En 000s) <sup>(5)</sup>	Ingresos por Rentas 2010 (P. En 000s)	Total de Ingresos 2010 (P. En 000s)									
							Total Anualizada	Relacionada con los Principales Arrendatarios <sup>(4)</sup>												
<b>Cartera de Aportación</b>																				
<i>Propiedades Industriales</i>																				
1. Guadalajara	TLAQUEPAQUE, JALISCO	2008	141,370	21%	89%	8	86%	\$ 77,811	\$ 67,628	\$ 69,773										
2. Diamante	CUAUTITLÁN ITZCALLI, EDO. MÉXICO	1994	22,969	3%	48%	2	100%	\$ 15,726	\$ 18,130	\$ 18,130										
3. La Joya	CUAUTITLÁN MÉXICO, EDO. MÉXICO	1999	58,970	9%	100%	3	100%	\$ 32,939	\$ 32,476	\$ 32,476										
4. Maravillas	TOLUCA, EDO. MÉXICO	2004	67,292	10%	100%	11	66%	\$ 31,771	\$ 28,973	\$ 31,148										
<i>Propiedades Comerciales</i>																				
5. Celaya	CELAYA, GUANAJUATO	2007	20,593	3%	99%	104	46%	\$ 41,724	\$ 41,251	\$ 52,421										
6. Tuxtla	TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS	2007	16,260	2%	89%	74	47%	\$ 27,103	\$ 34,110	\$ 40,731										
7. Taxco	TAXCO, GUERRERO	2010	16,666	2%	61%	16	87%	\$ 11,473	\$ 6,691	\$ 6,765										
8. Tuxtla II	TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS	2010	11,026	2%	100%	1	100%	\$ 11,520	\$ 960	\$ 960										
<i>Oficinas</i>																				
9. Reforma 99	DEL. CUAUHTEMOC, DISTRITO FEDERAL	1998	14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110	\$ 27,110	\$ 27,110										
<i>Propiedades Mixtas</i>																				
10. Vía Morelos	ECATEPEC, EDO. MÉXICO	1997	55,366	8%	99%	12	74%	\$ 27,896	\$ 29,295	\$ 29,627										
11. Lerma	LERMA, EDO. MÉXICO	1999	73,255	11%	99%	18	53%	\$ 31,646	\$ 31,674	\$ 33,302										
12. Rentinaex	DEL. BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL	1997	6,783	1%	100%	5	100%	\$ 18,674	\$ 18,958	\$ 18,958										
13. Vallejo 2000	DEL. GUSTAVO A MADERO, DISTRITO FEDERAL	1995	10,167	2%	98%	5	100%	\$ 10,129	\$ 11,003	\$ 11,003										
<b>Sub Total Cartera de Aportación</b>			<b>514,750</b>	<b>76%</b>	<b>93%</b>	<b>260</b>	<b>78%</b>	<b>\$ 365,522</b>	<b>\$ 348,260</b>	<b>\$ 372,404</b>										
<b>Cartera de Adquisición</b>																				
<i>Propiedades Comerciales</i>																				
1. Plaza Central	DEL. IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL	2009	57,541	9%	97%	134	43%	\$ 87,328	\$ 83,507	\$ 104,054										
2. Chetumal	OTHON P BLANCO, QUINTANA ROO	2005	35,313	5%	97%	108	43%	\$ 41,997	\$ 44,268	\$ 54,678										
<i>Propiedades Mixtas</i>																				
3. Malecón Cancún	BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO	2009	68,313	10%	62%	126	31%	\$ 88,696	\$ 77,117	\$ 100,564										
<b>Sub Total Cartera de Adquisición</b>			<b>161,167</b>	<b>24%</b>	<b>82%</b>	<b>368</b>	<b>38%</b>	<b>\$ 218,022</b>	<b>\$ 204,893</b>	<b>\$ 259,295</b>										
<b>Total Cartera Inicial</b>			<b>675,917</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>628</b>	<b>63%</b>	<b>\$ 583,544</b>	<b>\$ 553,152</b>	<b>\$ 631,699</b>										
<b>Total Propiedades Industriales</b>			<b>290,601</b>	<b>43%</b>	<b>91%</b>	<b>24</b>	<b>86%</b>	<b>\$ 158,247</b>	<b>\$ 147,208</b>	<b>\$ 151,527</b>										
<b>Total Propiedades Comerciales</b>			<b>157,399</b>	<b>23%</b>	<b>93%</b>	<b>437</b>	<b>49%</b>	<b>\$ 221,146</b>	<b>\$ 210,787</b>	<b>\$ 259,609</b>										
<b>Total propiedades de Oficinas</b>			<b>14,032</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 27,110</b>	<b>\$ 27,110</b>	<b>\$ 27,110</b>										
<b>Total Propiedades Mixtas</b>			<b>213,885</b>	<b>32%</b>	<b>87%</b>	<b>166</b>	<b>53%</b>	<b>\$ 177,041</b>	<b>\$ 168,047</b>	<b>\$ 193,453</b>										

(1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 31 de diciembre de 2010.

(2) Porcentaje del área rentable al 31 de diciembre de 2010.

(3) Si un mismo arrendatario arrienda más de un espacio en alguna determinada propiedad, se contabiliza una sola vez en dicha propiedad. Si un mismo arrendatario arrienda espacios en diferentes propiedades, se contabiliza como un arrendatario diferente para cada propiedad.

(4) Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales, a los 10 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 10) y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 31 de diciembre del 2010.

(5) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12. En el caso de Plaza Central, se tiene la obligación de pagar el 10% de dicha renta fija a FICEDA.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades estables al 31 de diciembre de 2010:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2011	106	62,045	10%	\$ 79,770	14%	\$ 107
2012	189	46,679	8%	\$ 74,447	13%	\$ 133
2013	121	84,978	14%	\$ 72,460	12%	\$ 71
2014	55	30,453	5%	\$ 46,953	8%	\$ 128
2015	29	94,204	15%	\$ 63,452	11%	\$ 56
2016	2	6,424	1%	\$ 4,570	1%	\$ 59
Posterior	66	242,114	40%	\$ 188,501	32%	\$ 65
Indefinido <sup>(3)</sup>	118	43,553	7%	\$ 53,390	9%	\$ 102
<b>Total</b>	<b>686</b>	<b>610,450</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 583,544</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 80</b>

(1) 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 Prospecto, 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 un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

## Resumen de los Factores de Riesgo

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Usted deberá estudiar atentamente los riesgos que se describen bajo el encabezado “Factores de Riesgo”, además de la información contenida en este Prospecto, antes de comprar los CBFIs que estamos ofreciendo. Entre esos riesgos se incluyen en forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes, sin embargo **se le exhorta a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar la sección “Factores de Riesgo”, de este Prospecto, donde se incluyen los riesgos completos:**

- 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.
- El cierre de las transacciones conforme a las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones, incluyendo el proceso de la auditoría, cierre y otras condiciones, que pueden impedirnos adquirir esas propiedades.
- 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.
- La concentración geográfica de nuestras propiedades en estados ubicados en el centro y el sureste de México podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

- La contraprestación que pagaremos por las propiedades que tenemos la intención de adquirir en las transacciones de formación se negoció entre Personas Relacionadas y podrían ser superiores a su valor justo de mercado.
- Dependemos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.
- Nuestras obligaciones de pago de financiamientos futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos propiedades, podrían poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestras propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.
- Como resultado de convertirnos en un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estaremos 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. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.
- Podemos ser incapaces de completar las adquisiciones que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.
- 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.
- Esperamos estar expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.
- 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.
- Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar

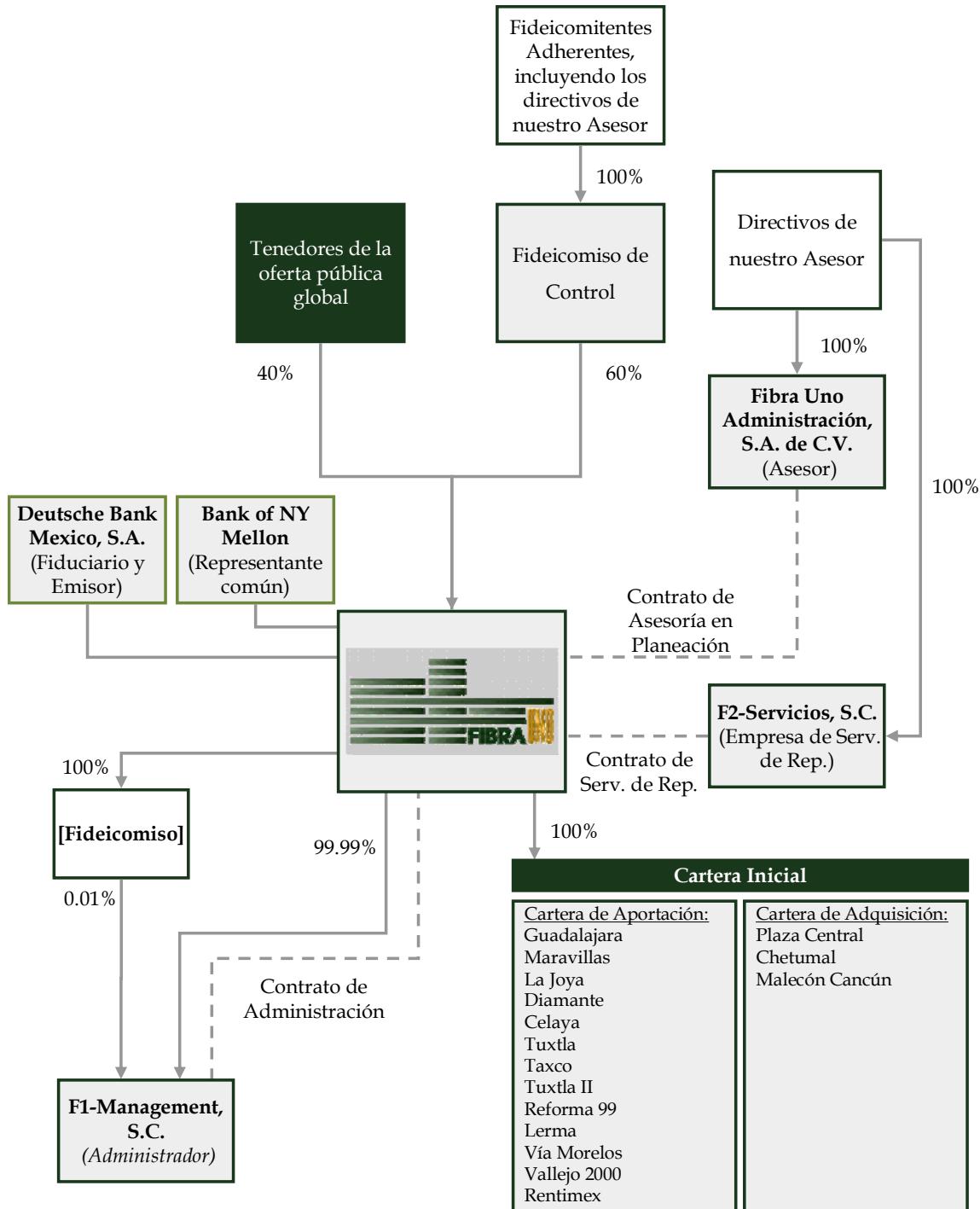
un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

- Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores.
- El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación, 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.
- El Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación pueden ser difíciles y costosos de terminar.
- No tenemos experiencia previa en la operación de una FIBRA ni de una compañía pública y por lo tanto podríamos tener dificultades para operar nuestro negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, lo que puede dificultar nuestra capacidad para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de nuestra calificación como una FIBRA.
- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente 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 equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también serán directivos de nuestro Administrador, tiene intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.
- Los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control tendrán influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.
- El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo-E, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.
- La cantidad de CBFIs disponible para venta futura, inclusive por los Fideicomitentes Adherentes, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes.
- No ha habido mercado para nuestros CBFIs previamente a la Emisión y no se puede asegurar que exista un mercado activo después de la Emisión. Además, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en operación.

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

## Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura después de llevar a cabo la presente Oferta y nuestras transacciones de formación:



## **Contratos Vinculados con las Propiedades**

Previamente a la Oferta, celebramos: (i) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; (ii) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación.

### ***Contrato de Asesoría en Planeación***

Según el Contrato de Asesoría en Planeación nuestro Asesor será responsable, entre otras cosas, de consultar con nosotros y asesorarnos a nosotros y a nuestro Administrador acerca de la planeación, estrategia e implementación de decisiones relevantes, incluyendo aquellas relacionadas con la identificación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y venta de propiedades, así como planeación estratégica y financiera y asistencia en nuestras relaciones con inversionistas.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), 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 el 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) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción. 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.

El Contrato de Asesoría en Planeación, tendrá un término inicial de 5 años y será renovado automáticamente por períodos de 1 año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

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 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, el Asesor es removido por una Conducta de Destitución o el Asesor renuncia, no habrá compensación por destitución alguna. El Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito a nosotros hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo. 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 establecido anteriormente será pagado a nuestro Asesor. Una vez que se lleven a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, aproximadamente 50% de nuestros CBFIs en circulación serán propiedad de los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control. 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.

### ***Contrato de Servicios de Representación***

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación será responsable de 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 renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de nuestros Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir honorarios en una cantidad igual al 2% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable.

El Contrato de Servicios de Representación, tendrá un término inicial de 5 años y será renovado automáticamente por períodos de 1 año a partir de entonces, a menos de que sea terminado conforme se establece en el mismo.

La Empresa de Servicios de Representación 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que la Empresa de Servicios de Representación sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se de por terminado en forma anticipada, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a la Empresa de Servicios de Representación a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a la Empresa de Servicios de Representación durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

### ***Contrato de Administración***

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador será responsable de la administración del día a día de nuestro negocio. Nuestro Administrador será responsable, entre otras cosas, de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras propiedades, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) de la búsqueda de oportunidades de adquisiciones y desarrollo; (ii) de llevar a cabo el *due diligence* en oportunidades de adquisiciones y desarrollos potenciales; (iii) de negociar la adquisición, el financiamiento refinanciamiento y desarrollo de propiedades; (iv) de supervisar la renovación, desarrollo y redesarrollo de proyectos, supervisando cuestiones tales como seguros, publicidad y marketing; y (v) negociar arrendamientos conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales

serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades. Esperamos que cualquier ingreso adicional generado por nuestro Administrador sea periódicamente entregado a nosotros, en virtud de ser mayoritariamente propietarios de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración tendrá un término de 5 años y será renovado automáticamente por períodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador 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, una vez cumplido el plazo de dicho contrato. La terminación del Contrato de Administración 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, que se describen en las secciones anteriores.

## **Conflictos de Interés**

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliadas, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación 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 y para Grupo-E. Nosotros y nuestro Asesor estableceremos políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable 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 la Empresa de Servicios de Representación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a Grupo-E, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para 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, 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. Después de recibir dicha notificación, nuestro Comité Técnico tendrá 10 Días Hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate si ejerce el derecho de adquisición; en el entendido de que si no realiza la notificación dentro del plazo citado se considerará que no ejerció el derecho de adquisición y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate pueden adquirir dicha propiedad. Si elegimos ejercer nuestro derecho a adquirir dicha propiedad, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y al de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Adicionalmente, si decidimos o nos es requerido llevar a cabo la venta de cualquiera de nuestras propiedades, el derecho de reversión y el derecho de preferencia otorgado a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe anteriormente, podría afectar el valor de la propiedad vendida. Para mayor información en relación con el derecho de preferencia, ver *"Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación"*.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán el derecho preferente para adquirir todas nuestras propiedades mientras que el Fideicomiso de Control mantenga la propiedad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación. Consecuentemente, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestras propiedades, estas personas conjuntamente, tendrán el derecho de adquirir dicha propiedad de nosotros. Adicionalmente, conforme se establece en el Fideicomiso, mientras los Fideicomitentes Adherentes 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 de nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de readquirir la propiedad del inmueble aportado por ellos. Si los titulares de estos derechos de reversión y de preferencia ejercitan 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 nuestra Cartera de Aportación"*.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente serán propietarios de aproximadamente 60% de los CBFIs por lo que tendrán una influencia significativa en nosotros. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados 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, Elías Sacal Micha 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% 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% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación 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.

No podemos garantizar que nuestras políticas serán exitosas en eliminar estos conflictos de interés. Si no son exitosas, se podrían tomar decisiones que pudieran no reflejar completamente los intereses de todos los Tenedores. Ver "*Factores de Riesgo - Riesgos Referentes a Nuestras Propiedades y Operaciones – Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores*".

Los términos de los Convenios de Adhesión y los contratos de compraventa respectivos referentes a las propiedades que comprende nuestra Cartera Inicial fueron negociados entre Personas Relacionadas. Según estos convenios, los propietarios de estas propiedades, algunos de los cuales son miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, recibirán 238'795,180 CBFIs y Ps. \$3,500'000,001.00 como contraprestación por estas propiedades. Los CBFIs que emitiremos a cambio de nuestra Cartera Inicial fue determinado por nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en el avalúo de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. Debido a nuestro deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, nosotros podemos elegir no cumplir, o cumplir menos vigorosamente, nuestros derechos bajo estos convenios y contratos. Ver "*Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados a Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico*".

Pretendemos ser contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2011. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% 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% 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, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para efectos del primer ejercicio fiscal, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. A partir del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico

determinará la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal. Planeamos efectuar nuestra primera Distribución correspondiente al período que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la presente Emisión y hasta el 31 de marzo de 2011, lo cual podría ser anterior a la disposición del total de los recursos derivados de la Emisión para adquirir nuestra Cartera de Adquisición.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán 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;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier 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.

## LA OFERTA

Emisora: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Clave de Pizarra: FUNO11.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Tipo de Oferta:	Oferta pública inicial.
Precio de Colocación:	El Precio de Colocación es Ps. \$19.50 por CBFIs.
Bases para determinar el Precio de Colocación:	El Precio de Colocación se determina, entre otras cosas, con base en (i) la situación financiera y operativa de la Compañía; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades de la Compañía; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta Pública.
Fecha de la Oferta:	18 de marzo de 2011.
Fecha del Cierre del Libro:	17 de marzo de 2011.
Fecha de Registro en BMV:	18 de marzo de 2011.
Fecha de Liquidación en la BMV:	24 de marzo de 2011.
Forma de Liquidación:	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad contra pago a través de Indeval.
Recursos Netos:	Se estiman en Ps. \$2,816'566,832.00 (dos mil ochocientos dieciséis quinientos sesenta y seis mil ochocientos treinta dos Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de \$19.5 y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y en Ps. \$3,273'174,129.00 (tres mil doscientos setenta y tres millones trescientos setenta y cuatro mil ciento veintinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Monto de la Oferta Global:	Ps. \$3,143'493,990.00 (tres mil ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos noventa Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$19.5 y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y Ps. \$3,615'018,089.00 (tres mil seiscientos quince millones dieciocho mil ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
Monto de la Oferta Internacional:	Ps. \$714'815,732.00 (setecientos catorce millones ochocientos quince mil setecientos treinta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$19.5 y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y Ps. \$822'038,100.00 (ochocientos veintidós millones treinta y ocho mil cien Pesos 00/100

Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Monto de la Oferta Nacional:

Ps. \$2,428'678,259.00 (dos mil cuatrocientos veintiocho millones seiscientos setenta y ocho mil doscientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$19.5, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y Ps. \$2,792'979,989.00 (dos mil setecientos noventa y dos millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Reasignaciones:

La cantidad de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.

Opción de sobreasignación:

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores en México y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente, de forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

CBFIs en circulación al terminar la Oferta y nuestras transacciones de formación:

400'000,000 CBFIs, sin tomar en cuenta la opción de sobreasignación, y 424'180,723 si se ejerce la opción de sobreasignación.

Prohibición de venta de CBFIs:

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico (diferentes al propietario minoritario Jaime Kababie Sacal, el cual representa un total de aproximadamente 0.3% de nuestros CBFIs) así como todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs.

Asimismo, una vez que se lleven a cabo las transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo a los directivos de nuestro Asesor, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, transferirán al Fideicomiso de Control

todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un período de 180 (ciento ochenta) Días a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 5% (cinco por ciento) de los CBFIs originalmente aportados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados, en el entendido que dichos CBFIs serán propiedad únicamente de propietarios minoritarios que no tengan alguna prohibición para enajenar sus CBFIs durante dicho período.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del día 181 y hasta los dos años siguientes contados a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir de los dos años mencionados anteriormente y hasta cinco años posteriores a la fecha de la presente Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control.

Asimismo, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

**Destino de los recursos:**

Estimamos que recibiremos recursos netos provenientes de la Emisión de aproximadamente Ps. \$2,816'566,832.00, o de aproximadamente Ps. \$3,273'174,129.00 si los Intermediarios Colocadores ejercen la opción de sobreasignación en su totalidad, después de deducir las contraprestaciones y comisiones por intermediación, y los gastos estimados de la Oferta. Pretendemos usar los recursos netos de la Emisión para comprar nuestra Cartera de Adquisición y pagar el IVA relativo a nuestra Cartera Inicial. Los recursos remanentes, en su caso, se usarán para capital de trabajo y cumplir con los fines de nuestro Fideicomiso, incluyendo adquisiciones y desarrollos futuros. Ver sección "*Destino de los Recursos*".

**Derechos de voto:**

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. Sin embargo, de acuerdo con nuestro Fideicomiso cualquier tenedor o grupo de Tenedores, que represente al menos 10% de nuestros CBFIs en circulación, tiene el derecho de designar

a un miembro y a su correspondiente suplente de nuestro Comité Técnico. Ver *"Administración - Nuestro Comité Técnico - Elección del Comité Técnico"*.

Cada CBFIs le da derecho a su tenedor a votar en cualquiera de nuestras asambleas generales de Tenedores de CBFIs, excepto por lo previsto en nuestro Fideicomiso respecto a la adquisición de nuestros CBFIs por alguna persona en contravención a las disposiciones contra la toma de control según lo determine nuestro Comité Técnico, y en virtud de lo anterior no podrán votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno, diferente a los derechos económicos, derivado de ellos. Ver *"Descripción de nuestros CBFIs y de Determinadas Disposiciones de Nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable"*.

Restricciones de propiedad y transferencia:

Nuestro Fideicomiso contiene algunas restricciones referentes a la tenencia y a la enajenación de nuestros CBFIs, en donde se establece que cualquier tenencia del 10% o más de nuestros CBFIs en circulación deberá contar con la aprobación previa de al menos la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Procedimientos de Pago:

Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C. V., o Indeval.

Listado:

Hemos solicitado listar nuestros CBFIs para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo "FUNO11".

Régimen Fiscal:

Ver *"Régimen Fiscal e Impuestos"*.

### **Monto Total de la Oferta Global**

Ps. \$3,143'493,990.00 (tres mil ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos noventa Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$3,615'018,089.00 (tres mil seiscientos quince millones dieciocho mil ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

### **Monto Total de la Oferta en México.**

Ps. \$2,428'678,259.00 (dos mil cuatrocientos veintiocho millones seiscientos setenta y ocho mil doscientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de hasta Ps. \$2,792'979,989.00 (dos mil setecientos noventa y dos millones

novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación. En virtud de la estructura y operación del Fideicomiso, aproximadamente el 40% (Cuarenta por ciento) de los CBFIs emitidos serán ofertados conforme a lo establecido en el presente Prospecto.

El 60% (Sesenta por ciento) aproximado restante de los CBFIs emitidos, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes, como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen y por el 50% menos Ps. \$1.00 (Un Peso) por la adquisición de la propiedad Chetumal.

#### **Número de CBFIs.**

El número de CBFIs que integran la presente Emisión es de 424'180,723 (cuatrocientos veinticuatro millones ciento ochenta mil setecientos veintitrés), incluyendo la opción de sobreasignación.

#### **Precio de Colocación.**

El precio de colocación es Ps. \$19.50 (diecinueve Pesos 50/100 M.N.) por CBFIs.

#### **Forma de Liquidación**

Los CBFIs materia de la Oferta Nacional se liquidarán en efectivo mediante registros en libros a través del sistema de liquidación y custodia de Indeval. Se estima que los compradores iniciales recibirán sus CBFIs en forma de registros en libros en las oficinas de Indeval en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 24 de marzo de 2011.

La fecha de liquidación de la Oferta Nacional coincide con la fecha de liquidación de la Oferta Internacional.

#### **Fiduciario.**

El Fiduciario del Fideicomiso es 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 contribuya los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

#### **Fideicomisarios en Primer Lugar.**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisario en Segundo Lugar.**

El Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.

**Administrador**

F1 Management, S.C.

**Asesor**

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

**Empresa de Servicios de Representación**

F2 Services, S.C.

**Intermediarios Colocadores.**

Los intermediarios colocadores de la presente Emisión de CBFIs son Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

**Representante Común.**

El Representante Común de la presente Emisión de CBFIs es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Fideicomiso.**

Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, respecto de la Emisión de CBFIs y sus Anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

**Tipo de Instrumento**

CBFIs.

**Valor Nominal de los CBFIs.**

Los CBFIs no tendrán valor nominal.

**Clave de Pizarra.**

FUNO11.

**Denominación.**

Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

### **Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, conforme se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

### **Inversiones en Bienes Inmuebles.**

El Fiduciario del Fideicomiso llevará a cabo Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas inversiones deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso.

### **Derechos de los Tenedores de los CBFIs.**

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 de la LMV, 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 nuestros Bienes Inmuebles a sus Tenedores por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.

### **Amortización.**

Los CBFIs serán no amortizables.

### **Distribuciones.**

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal a partir de la Fecha de Emisión, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por nuestro Comité Técnico.

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 223 y 224 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

### **Fuente de Distribuciones y Pagos.**

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

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

## **Garantías**

Los CBFIs serán no amortizables y quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

## **Lugar y Forma de Pago**

Todos los pagos en efectivo que en su caso se realicen a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.

## **Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.**

17 de marzo de 2011.

## **Fecha de la Oferta Pública.**

18 de marzo de 2011.

## **Fecha de Cierre de Libro.**

17 de marzo de 2011.

## **Fecha de Registro en BMV.**

18 de marzo de 2011.

## **Fecha de Liquidación.**

24 de marzo de 2011.

## **Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario.**

Aproximadamente Ps. \$2,816'566,832.00 (dos mil ochocientos dieciséis millones quinientos sesenta y seis mil ochocientos treinta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps \$3,273'174,129.00 (tres mil doscientos setenta y tres millones ciento setenta y cuatro mil ciento veintinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

## **Posibles Adquirentes de los CBFIs.**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

## **Legislación.**

Los CBFIs serán regidos e interpretados de acuerdo con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México, Distrito Federal.

**Régimen Fiscal Aplicable.**

Ver sección “Régimen Fiscal e Impuestos” del presente Prospecto.

**Depositario.**

El Título que ampare los CBFIs, se mantendrán en depósito en el Indeval.

**Autorización y Registro de la CNBV.**

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/30424/2011 de fecha 2 de marzo de 2011 y se encuentra inscrito con el número 2679-1.81-2011-001, en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Asimismo, la CNBV ha dado su autorización para la difusión del presente Prospecto y del Aviso de Oferta Pública relativos a la Emisión, mediante Oficio Número 153/30561/2011, de fecha 10 de marzo de 2011. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

## PLAN DE DISTRIBUCIÓN

### *Colocación*

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, celebraremos con los Intermediarios Colocadores en México un contrato de colocación para la Colocación, mediante la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme de 124'547,603 CBFIs y 18'682,140 CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación en México. Además, celebraremos con los Intermediarios Internacionales un contrato de colocación regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de hasta 36'657,217 CBFIs, que corresponden a la parte de la Oferta internacional y hasta 5'498,583 CBFIs, que corresponden a la opción de sobreasignación internacional. Además, les otorgaremos tanto a los Intermediarios Colocadores en México como a los Intermediarios Internacionales, la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente. El Precio de Colocación por CBFIs materia de la Oferta en México será equivalente al Precio de Colocación por CBFIs materia de la Oferta Internacional en Dólares, considerando el tipo de cambio en vigor en la fecha de determinación del Precio de Colocación.

### *Sindicación*

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander y/o Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. celebrará contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de los CBFIs en la Oferta en México (los “Subcolocadores”).

### *Porciones de Colocación*

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) que se estima serán distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores en la Oferta en México:

Colocador	Numero de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	Porcentaje
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	83'422,520	58.24%
Protego Casa de Bolsa S.A. de C.V.	43'899,275	30.65%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	14'148,974	9.88%
Sindicato		
Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	1'758,974	1.23%
<b>TOTAL</b>	<b>143'229,743</b>	<b>100%</b>

### *Distribución*

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores en México contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que pudiera incluir la participación y

adquisición de CBFIs, siempre que se haya cubierto en su totalidad la demanda del mercado, en posición propia por los Intermediarios Colocadores en México, al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes en la Oferta en México. Además, los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de distribuir los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

#### *Promoción*

La Oferta en México se promueve a través de reuniones denominadas “*encuentros bursátiles*” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los “*encuentros bursátiles*” se celebran tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México. Adicionalmente, la Oferta en México se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual. Para los efectos de promoción se utiliza exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto, por lo que no se distribuye información adicional a la misma, a ningún tercero.

#### *Posturas*

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander será el encargado de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores en México recibirán posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 15:00 hrs., hora de la ciudad de México, del Día Hábil anterior a la fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs será el Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores en México ingresen al sistema de Emisnet de la BMV el Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta.

Recomendamos a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. El Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta en la BMV y una vez que se hayan determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México celebrarán un contrato de colocación de CBFIs con nosotros. A su vez, los Intermediarios Colocadores en México, celebrarán contratos de sindicación con los Subcolocadores.

#### *Asignación*

El Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta en la BMV, los Intermediarios Colocadores en México asignarán los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) al precio de Oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta en México, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores en México. Los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por CBFIs. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se genere. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

#### *Contrato entre Sindicatos*

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales celebrarán un contrato denominado contrato entre sindicatos que prevé, entre otras cosas, que desde la fecha de la Oferta en México y hasta la fecha de liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán realizar operaciones de registro adicionales a efecto de distribuir adecuadamente los CBFIs entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda que se presenta en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de CBFIs efectivamente colocadas en cada uno de dichos mercados puede ser distinto del número de CBFIs propuestos para su colocación en México o en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de los CBFIs, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores en México ofrecerán y venderán los CBFIs únicamente a inversionistas domiciliados en México, y ofrecerán y venderán los CBFIs únicamente en los Estados Unidos y otros mercados distintos de México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable.

#### *Condiciones Suspensivas*

El contrato de colocación que será suscrito por nosotros y los Intermediarios Colocadores en México establecerá que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

- (a) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido de los asesores legales independientes de la Emisora, una opinión legal, en términos satisfactorios para dichos intermediarios;

- (b) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México hayan recibido de los auditores externos del Fideicomiso, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como *comfort letter*);
- (c) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido del secretario de nuestro Comité Técnico, una constancia de que los miembros de nuestro Comité Técnico, han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV; y
- (d) que se hayan obtenido todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta en México y las mismas estén en vigor.

#### *Condiciones Resolutorias*

El contrato de colocación que será suscrito por nosotros y los Intermediarios Colocadores en México, establecerá que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la fecha de liquidación de la Oferta en México, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

I. (A) Que nosotros, o cualquiera de nuestras subsidiarias, según sea aplicable, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados, hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto de nuestro negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio relevante en nuestro capital o deuda de largo plazo o de cualquiera de nuestras subsidiarias, según sea aplicable, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de nuestros negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación o de nuestras subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;

II. Que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV y/o en la Bolsa de Valores de Nueva York, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por nosotros en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos

o México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Global, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores en México, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

III. Si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere cancelado por la BMV;

IV. Si cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México no pudiere colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la Legislación Aplicable o por orden de una autoridad competente;

V. Si los Intermediarios Internacionales justificadamente dieren por terminado el contrato de colocación internacional; y

VI. Si nosotros no pusiéramos a disposición de los Intermediarios Colocadores en México, los títulos que evidencien los CBFIs materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas.

#### *Sobreasignación*

Hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar en la Oferta 24'180,723 CBFIs adicionales dentro de la Oferta Global (18'682,140 para los Intermediarios Colocadores en México y hasta 5'498,583 para los Intermediarios Internacionales), los cuales representan, en conjunto, el 15% del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta. De ser ejercida la opción de colocación adicional para la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización: (i) mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la Colocación de los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México obtenidos en la fecha de liquidación; (ii) diferirán su entrega a nosotros conforme lo pactado en el contrato de colocación, y (iii) deberán usarlos únicamente para las operaciones de estabilización.

A más tardar a los treinta (33) Días contados a partir de la Fecha de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México nos liquidarán los CBFIs de la sobreasignación, ya sea mediante la (i) entrega de los CBFIs que hubieran adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, para su cancelación, o (ii) pagando el Precio de Colocación por cada CBFIs efectivamente colocado y no retirado del mercado, o (iii) una combinación de lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores. Junto con la liquidación de los CBFIs de la sobreasignación los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización, nos rendirán un informe pormenorizado de las actividades de estabilización realizadas por ellos y el resultado de las mismas.

### *Estabilización*

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, los Intermediarios Colocadores en México conforme a su criterio y bajo su responsabilidad exclusiva, llevarán a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de treinta (30) Días, conforme a la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo en coordinación con los Intermediarios Internacionales y conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización las llevarán a cabo los Intermediarios Colocadores en México con recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México.

Cualquier pérdida o utilidad resultante de las actividades de estabilización correrán por cuenta y serán a cargo exclusivo de los Intermediarios Colocadores en México.

### *Agente de Sobreasignación y Estabilización*

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander actuará como agente coordinador para todo lo relacionado con la opción de sobreasignación en México y las operaciones de estabilización.

### *Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores*

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico (diferentes al propietario minoritario Jaime Kababie Sacal, el cual representa un total de aproximadamente 0.3% de nuestros CBFIs) así como todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs. Asimismo, una vez que se lleven a cabo las transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo a los directivos de nuestro Asesor, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso. De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un período de 180 (ciento ochenta) Días a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 5% (cinco por ciento) de los CBFIs originalmente aportados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados, en el entendido que dichos CBFIs serán propiedad únicamente de propietarios minoritarios que no tengan alguna prohibición para enajenar sus CBFIs durante dicho período. Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del día 181 y hasta los dos años siguientes contados a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir de los dos años mencionados anteriormente y hasta cinco años posteriores a la fecha de la presente Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que

nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

#### *Diversos*

Los Intermediarios Colocadores en México y algunas de sus afiliadas en México podrían iniciar, mantener y/o continuarán manteniendo relaciones de negocios con nosotros así como con Grupo-E y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta en México), así como a Grupo-E. Los Intermediarios Colocadores en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con nosotros ni con Grupo-E en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México.

Nosotros, el Administrador y los Intermediarios Colocadores en México no tenemos conocimiento de que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo podrían presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, podría ser igual o mayor al 10% de la Oferta Global los cuales podrán ser o no personas relacionadas según el término se define en la LMV, o alguno de los principales Fideicomitentes Adherentes, ejecutivos o miembros de nuestro Comité Técnico. Ni nosotros, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que deseé invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. Nosotros, el Administrador y los Intermediarios Colocadores en México no podemos asegurar que dichas personas participarán en la Oferta en México, que de participar, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de nuestros CBFIs en la Oferta Global. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y nosotros, el Administrador o los Intermediarios Colocadores en México tengamos conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta en México a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Ninguna información adicional a la presentada en el presente Prospecto ha sido distribuida a algún tercero.

## FACTORES DE RIESGO

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

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto antes de adquirir los CBFIs que estamos ofreciendo. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella.

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

#### *Activos limitados del Fideicomiso.*

El patrimonio de nuestro Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el patrimonio de nuestro 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.

#### *Nuestro fideicomiso es emisor, no de garantía.*

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Bienes Inmuebles.

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

La inversión en nuestros CBFIs implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquéllas de los instrumentos tradicionales, y pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

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

No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El patrimonio de nuestro Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con los CBFIs. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa 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 de Efectivo al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador, el Asesor, la Empresa 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 de Efectivo al amparo de los CBFIs.

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

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa 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 el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa 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.

#### *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 una análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos a la presente Oferta, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros 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 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 una cantidad

significativa 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. Cualquiera de estas acciones podría llevar al término del arrendamiento del arrendatario y a la pérdida de ingresos por Rentas atribuibles al arrendamiento terminado. Además, si un arrendatario incumple sus obligaciones, nosotros podríamos experimentar demoras para hacer cumplir nuestros derechos como dueños y podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados, para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra propiedad.

Con base en la información combinada al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez arrendatarios más grandes ocuparon aproximadamente el 35% del área rentable de nuestras propiedades y representaron aproximadamente el 30% de los ingresos por Rentas fijas generados por nuestra Cartera Inicial. Además, una de nuestras propiedades está ocupada por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de esta propiedad dependerá de la estabilidad financiera de un sólo arrendatario. Esta propiedad es Reforma 99, que está ocupada por un organismo gubernamental, y representó aproximadamente 5% de ingreso por Rentas durante 2010. 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.

*El cierre de las transacciones conforme a las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones, incluyendo el proceso de la auditoría, cierre y otras condiciones, que pueden impedirnos adquirir esas propiedades.*

Nuestra capacidad de completar las transacciones conforme a las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición depende de muchos factores, incluyendo la terminación de nuestra auditoría y la satisfacción de condiciones de cierre usuales de mercado. Adquiriremos dos propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad adicional (3 propiedades a considerar), las cuales figuran en nuestra Cartera de Adquisición por aproximadamente 14'457,831 CBFIs y aproximadamente Ps. \$3'500,000,001.00 en efectivo, dicha cantidad será pagada usando los ingresos netos de la Oferta. Se usarán aproximadamente Ps. \$927'267,050.00 de los ingresos netos de la Oferta para pagar el IVA que es pagadero en relación con la adquisición de la Cartera Inicial, cuya cantidad esperamos nos será reembolsada en un plazo de 180 Días después de que se lleve a cabo la Oferta.

Con respecto a las propiedades Plaza Central y Malecón Cancún, el precio de adquisición por la cesión de los derechos de Plaza Central y por la adquisición de la propiedad Malecón Cancún, será pagado de la siguiente manera: (a) en un 60% (setenta por ciento) al momento de firma de las escrituras de cesión de derechos y compraventa, respectivamente, mismas que se celebrarán dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación siguientes a la fecha en que se haya efectuado la Colocación; y (b) el 40% (treinta por ciento) restante, más el IVA correspondiente, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que hayamos recibido de las autoridades competentes el reembolso del IVA pagado por la adquisición de nuestra Cartera Inicial, sin que dicho plazo exceda de 180 (ciento ochenta) Días, contados a partir de la fecha en que se haya efectuado la Colocación. La adquisición de Malecón Cancún se encuentra sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que se lleve a cabo la Colocación a

más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que se libere la hipoteca de dicha propiedad y se reinvertan los derechos de cobro derivados de dicha propiedad, actualmente afectos a un fideicomiso, dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación. La adquisición de los derechos de Plaza Central se encuentra sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que se lleve a cabo la Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que se obtengan los permisos y autorizaciones necesarias para ceder los derechos, dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación. Con respecto a Malecón Cancún, Ps. \$100.0 millones del precio de compra de la propiedad será retenido hasta que la construcción de la propiedad sea terminada.

En relación con la propiedad Chetumal, su adquisición se realizará dentro de los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Oferta, y se pagará de la siguiente forma: la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 (trescientos millones un peso 00/100 M.N.) será pagado en efectivo con recursos derivados de la Emisión; y la cantidad de Ps. \$299,999,993.00 (doscientos noventa y nueve millones, novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) será pagada mediante la dación en pago de 14'457,831 (catorce millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un) CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso; en el entendido que dichos CBFIs serán mantenidos en tesorería de nuestro Fideicomiso hasta que se lleve a cabo la adquisición de la propiedad, y posteriormente depositados por nuestro Fideicomiso en beneficio de las personas que le indique el enajenante de dicha propiedad, en la cuenta bursátil del Fideicomiso de Control que el mismo le indique. Asumiendo que todas las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición fueran adquiridas en la misma fecha, aproximadamente Ps. \$2'220,000,001.00 serían pagados en efectivo en dicha fecha y aproximadamente Ps. \$1'280,000,000.00 sería pagado en efectivo hasta que nos fuesen devuelto los importes pagados por concepto de IVA en relación con la adquisición de nuestra Cartera Inicial. La adquisición de Chetumal se encuentra sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que se lleve a cabo la Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que se obtenga de los arrendatarios "El Puerto de Liverpool", S.A. de C.V., y "Operadora Vips", S. de R.L. de C.V., las renuncias al derecho de preferencia para adquirir la propiedad, dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación.

Tendremos derecho a recibir los recursos derivados de los arrendamientos relativos a nuestra Cartera de Adquisición a partir de la fecha en que se realice cada una de las adquisiciones, no obstante no hayamos cubierto en dicha fecha el precio total de compraventa. Adicionalmente, estamos negociando con diversas instituciones financieras, incluyendo afiliadas de los intermediarios colocadores, la obtención de una línea de crédito, la cual podría ser utilizada para cubrir cualquier deficiencia de recursos así como para capital de trabajo. La tasa de interés y las demás condiciones de dicha línea de crédito no han sido acordadas y están sujetas a negociación, por lo que no podemos asegurar que dicha línea de crédito será otorgada en términos aceptables para nosotros.

Hasta el momento en que completemos el pago del precio de compra de cada propiedad que integra la Cartera de Adquisición, los vendedores respectivos de dichas propiedades tendrán el derecho de readquirir estas propiedades de nosotros. En el grado en que seamos incapaces de obtener el reembolso del IVA o de pagar el precio de compra, los vendedores de estas propiedades pueden ejercer sus derechos y readquirir estas propiedades de nosotros al mismo precio de compra, menos el monto de cualquier deuda repagada por los vendedores de dichas propiedades, menos las Rentas recibidas por nosotros derivadas de dichas propiedades,

menos los gastos en que incurran los vendedores relacionados con la venta a nosotros de las propiedades y su readquisición.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010, nuestra propiedad Malecón Cancún presentaba una deuda de aproximadamente Ps. \$242,475,000 y nuestra propiedad Plaza Central presentaba una deuda de aproximadamente Ps. \$551,830,000. Los propietarios actuales de esta última nos han informado que respecto a Plaza Central, el consentimiento previo del acreedor será necesario para el prepago de la deuda en dicha propiedad. Asimismo, conforme al contrato de compraventa correspondiente, la adquisición de los derechos de Plaza Central está sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que obtengamos las autorizaciones necesarias para la Emisión de los CBFIs y se realice su Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que el cedente obtenga los permisos y autorizaciones necesarios para ceder los derechos de arrendamiento y transferir las obligaciones que se derivan del convenio con el FICEDA dentro de los 90 (noventa) Días siguientes al día de la Colocación de los CBFIs. Si los propietarios actuales de Malecón Cancún y de Plaza Central son incapaces de repagar el saldo de la deuda en dichas propiedades, ya sea por falta de consentimiento por parte de los acreedores o cualquier otro motivo, podríamos ser incapaces de adquirir dichas propiedades de los dueños actuales. Actualmente los Derechos de Arrendamiento relativos a la propiedad "Plaza Central", son propiedad de una empresa integrante de Grupo-E y están afectos como garantía de pago de un financiamiento que dicha empresa contrató para financiar el desarrollo de la propiedad indicada. Para efectos de adquirir los Derechos de Arrendamiento de la propiedad Plaza Central se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas por la empresa que forma parte de Grupo-E; la autorización de la contraparte en el contrato por el cual se otorgan a favor de la empresa que forma parte de Grupo-E la cesión de los Derechos de Arrendamiento, lo cual podría implicar adicionalmente la modificación del contrato indicado y en su caso la sustitución de partes. Independientemente de ello, de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios para que la adquisición de los Derechos de Arrendamiento en cuestión sea posible, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto. Asimismo, la propiedad "Malecón Cancún" se encuentra apalancada, por lo que para efectos de que nuestro Fideicomiso pueda adquirir la propiedad de la misma, incluyendo los Contratos de Arrendamiento respectivos se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas, así como de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto. Adicionalmente, conforme al contrato de compraventa correspondiente, la adquisición de Malecón Cancún está sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que obtengamos las autorizaciones necesarias para la Emisión de los CBFIs y se realice su Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que el vendedor libere la hipoteca del inmueble y se le reviertan a su favor los derechos de cobro de los arrendamientos dentro de los 90 (noventa) Días siguientes al día de la Colocación de los CBFIs. La incapacidad de completar cualquiera de estas adquisiciones dentro de los tiempos previstos por nosotros puede perjudicar nuestra condición financiera, nuestros resultados de operación, nuestro flujo de caja y nuestra capacidad para pagar Distribuciones. Si no fuéramos capaces de completar la compra de las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición, no tendremos ningún uso designado específico para los ingresos netos de la Oferta que de otra forma se habrían podido

usar para comprar estas propiedades. En tal caso, usted no será capaz de evaluar por anticipado la manera en la cual invertiremos estos ingresos de la Oferta o los méritos económicos de las inversiones que podríamos adquirir finalmente con estos ingresos.

*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 estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para una descripción más detallada de estos y otros riesgos referentes a México, Ver "Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con México".

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

Las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial ubicadas en los estados de Chiapas, Guanajuato, Jalisco, Estado de México, Quintana Roo, Distrito Federal y Guerrero representaron aproximadamente 7%, 7%, 13%, 24%, 22%, 25%, y 2% respectivamente, de nuestra Renta fija al 31 de diciembre de 2010. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estas entidades federativas, estamos expuestos en particular a desaceleraciones en estas 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 compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones pueden verse afectadas de manera relevante y de forma adversa.

*Nuestras propiedades están concentradas en los sectores de bienes inmuebles comerciales, industriales, de oficina y para uso mixto en México, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de estos sectores.*

Al momento en que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, poseeremos una Cartera Inicial de 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento respecto a una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades), incluyendo cuatro propiedades industriales, seis propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades para uso mixto. Nuestras seis propiedades comerciales, cuatro propiedades industriales y cinco de uso mixto representaron aproximadamente 35%, 32% y 26%, respectivamente, del ingreso total por Rentas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2009, sobre una base histórica combinada, y aproximadamente 38%, 27% y 30%, respectivamente, del ingreso total por Rentas para los doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2010, sobre una base histórica combinada.

Esta concentración puede exponernos a un riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores inmobiliarios comercial e industrial mayor a aquel que tendríamos si nuestras propiedades se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

*El concurso mercantil o insolvencia del arrendatario y su impacto sobre el desempeño del arrendatario y nuestros derechos bajo nuestros arrendamientos pueden afectar adversamente el ingreso por rentas producido por nuestras propiedades.*

La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. La insolvencia de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus arrendamientos, y particularmente en el caso de un arrendatario importante, a pérdidas relevantes para nuestras inversiones y podría afectar nuestra capacidad de hacer Distribuciones o de operar nuestros negocios. Cualquier declaración de quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar los saldos adeudados y pagos de la Renta futura. Estas dificultades asociadas con declaraciones de concurso mercantil podrían afectar negativamente a nuestra condición financiera y a los resultados de las operaciones.

*La contraprestación que pagaremos por las propiedades que tenemos la intención de adquirir en las transacciones de formación se negoció entre Personas Relacionadas y podrían ser superiores a su valor justo de mercado.*

Conforme a los Convenios de Adhesión, los propietarios de las 13 propiedades de nuestra Cartera de Aportación (incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor) aportarán dichas propiedades a nuestro Fideicomiso. Como contraprestación por estas propiedades, emitiremos 224'337,349 CBFIs, que, junto con los 14'457,831 CBFIs correspondientes a la propiedad de Chetumal representan aproximadamente 60% del de nuestros CBFIs al momento en que se lleva a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación. Además, conforme a los contratos de adquisición, los propietarios de las tres propiedades de nuestra Cartera de Adquisición (incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor) venderán dichas propiedades y/o sus Derechos de Arrendamiento. A cambio de estas propiedades, haremos pagos en efectivo de aproximadamente tres mil quinientos millones de Pesos a los vendedores utilizando los recursos derivados de la Emisión. Ver “*Estructura y Formación de Nuestra Empresa*”. El monto de efectivo y de CBFIs que pagaremos o emitiremos como contraprestación por nuestra Cartera Inicial fue determinado por los propietarios y nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en el avalúo de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. No obstante lo anterior, la contraprestación que paguemos por dichas propiedades se negoció entre Personas Relacionadas, por lo que podría exceder del valor justo de mercado.

El número de CBFIs que reciban los propietarios a cambio de nuestra Cartera de Aportación, incluyendo los CBFIs recibidos por la propiedad Chetumal será aproximadamente 60% de los CBFIs en circulación, sin considerar los CBFIs en caso de que se ejerza la opción de sobreasignación. El precio inicial de la Oferta fue determinado con base en negociaciones entre

los Intermediarios Colocadores y nosotros. Adicionalmente a las condiciones prevalecientes del mercado, los factores que consideramos para la determinación del precio inicial de la Oferta, fueron los múltiples de valuación de terceros que los Intermediarios Colocadores consideraron son comparables a nosotros; nuestra información financiera; la historia y la perspectiva futura de la industria en la cual competimos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales; las perspectivas y la periodicidad de nuestros ingresos futuros; el estado actual de nuestro desarrollo; los factores anteriores relacionados con valores de mercado; y diversas métricas de valuación utilizadas por terceros dedicados a actividades similares a las nuestras. El precio de Oferta inicial de nuestros CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de nuestros activos o de los activos que se van a adquirir en las transacciones de formación, nuestra condición financiera o cualesquiera otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para nuestros CBFIs después de la Oferta. El precio que pagaremos nosotros y la contraprestación que será recibida por los propietarios, incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, para la adquisición de nuestra Cartera Inicial puede exceder el valor en libros y el valor de mercado de estos activos.

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

Competiremos con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto 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 sustancialmente mayores que los que nosotros tenemos, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades 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 que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos en su capacidad 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, y 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 retener los arrendatarios cuando expire el arrendamiento de nuestro arrendatario. En ese caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa.

*Si fuéramos incapaces de renovar nuestros arrendamientos o de arrendar nuestro espacio vacante, o 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 adversamente.*

Las propiedades de nuestra Cartera Inicial reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 90% de área rentable al 31 de diciembre de 2010. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera Inicial al 31 de diciembre de 2010, señala

que en 2011 se vencerán contratos que representan aproximadamente 10% del área rentable ocupada. Además, algunos de nuestros arrendamientos se han convertido a duración de tiempo indefinido (aproximadamente 17% de los Contratos de Arrendamiento, que corresponden a 7% del área rentable ocupada al 31 de diciembre de 2010, es decir, 43,553 metros cuadrados de área rentable ocupada) pero los arrendatarios que están bajo estos arrendamientos continúan ocupando espacio y nos hacen los pagos de Renta. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente a Rentas iguales o superiores a las Rentas existentes o que no serán ofrecidas disminuciones sustanciales en la Renta, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario para atraer nuevos arrendatarios o retener a los arrendatarios existentes. Además, dos de nuestras propiedades se encuentran en diferentes etapas de desarrollo (Tuxtla II y Malecón Cancún), mientras que otras dos iniciaron operaciones recientemente y se encuentran en proceso de llenado del espacio rentable (Taxco y Plaza Central). No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar las áreas desocupadas o en desarrollo de estas propiedades en términos favorables o la totalidad de estas áreas. Además, pretendemos adquirir otras propiedades en desarrollo y adquirir terrenos sin desarrollar en el futuro, como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas durante períodos 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 reventa 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 repartos, 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 la reciente desaceleración económica global;
- 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 a los arrendatarios;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia;

- competencia de otros inversionistas en inmuebles con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales, de oficina y de uso mixto;
- 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 ;
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones de nuestra capacidad de trasladar gastos a nuestros arrendatarios.

Además, los periodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente desaceleración económica global, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los arrendamientos existentes. Si nosotros no logramos operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa 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.

*Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.*

Con el fin de calificar como una FIBRA bajo los artículos 223 y 224 de la LISR, se nos exigirá, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Esperamos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la reciente 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 y compromisos cuando se vengan. Nuestro acceso al capital dependerá de una cantidad 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 actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

*Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.*

Conforme a las disposiciones de nuestro Fideicomiso podríamos adquirir bienes y derechos con gravámenes que limiten nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo e inclusive podríamos adquirirlos adicionalmente asumiendo la obligación de cumplir deudas de las personas que enajenen los mismos bienes y derechos. Asimismo podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos bienes y derechos. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiéramos no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos bienes y derechos, en nuestro perjuicio.

*Nuestra capacidad para vender valores de renta variable para aumentar el capital con el fin de expandir nuestros negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestro incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores de renta variable.*

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores para nosotros dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores 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 inmobiliarias;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones;

- fracaso en cumplir con nuestra Política de Distribución la cual depende, en gran parte, del flujo de caja de nuestras operaciones, lo que a su vez depende del aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en Rentas; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

Nuestro fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

*Nuestros arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y de operación y nuestra habilidad para obtener financiamiento adicional.*

Probablemente estaremos sujetos a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones incluidas en los convenios relativos a algún financiamiento, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Nuestros financiamientos podrían incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente contendrán obligaciones restrictivas. Por ejemplo, si acordamos la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, se prevé que este crédito contendrá una cantidad de obligaciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir 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 sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requeriría que nosotros mantuviéramos índices financieros específicos y que cumpliéramos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

*Nuestras obligaciones de pago de financiamientos futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos propiedades, 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.*

Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada con propiedades y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda podría someternos 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 económicas y de la industria adversas;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciendo los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciendo oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinaciada; 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 con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

*Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestro flujo de caja.*

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguro de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las 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 los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. 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 nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. 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 de pérdida. Además, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar 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 compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y 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 operaciones 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 impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestros Bienes Inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. 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 nuestras propiedades 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 nuestras propiedades, 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 al vencimiento de los mismos 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.

*Si somos incapaces de vender, disponer de o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de realizar nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio se puede ver afectados adversamente.*

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y son difíciles de vender rápidamente. Los beneficios, si los hay, serían obtenidos a partir de una inversión generalmente con la disposición o refinanciamiento de la propiedad en garantía. Podríamos ser incapaces de alcanzar nuestros objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera podríamos ser incapaces de

alcanzar cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para una propiedad, cambios en la condición financiera o prospectos de compradores futuros, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en la Legislación Aplicable o políticas fiscales de jurisdicciones en las cuales está ubicada la propiedad relativa.

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

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, el desempeño del arrendatario o incluso la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. 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 las propiedades 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 original de los Bienes Inmuebles 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 Bienes Inmuebles. Para mayor referencia, ver sección “Requerimientos de Capex.”

*Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incumplir dichas normas.*

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.

Aunque mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que nuestro seguro será suficiente para cubrir

daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

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 nuestras propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.*

Nuestras propiedades están sujetas 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 a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

*Como resultado de convertirnos en un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estaremos 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. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.*

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurriremos 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. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos desarrollando y mejorando una plataforma

contable integrada para nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, 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 debilidad material que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material 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 que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y 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 las adquisiciones 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 propiedades a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS o fondos de inversión;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores 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 propiedades 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 una nueva propiedad 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, en particular las adquisiciones de propiedades 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 propiedades 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 las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos completar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no logramos operar las propiedades adquiridas 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 relevantemente y de forma adversa.

*Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados, 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 dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados. 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 u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados, 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.*

Con el fin de 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 periodo, 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 periodo 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 de las propiedades que integran la Cartera de Aportación, tendrán derechos de reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos. Conforme a estos derechos, en caso que decidamos enajenar una propiedad de nuestra Cartera de Aportación o en la terminación de nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir esa propiedad de nosotros 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 Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derechos de preferencia con respecto a todas nuestras propiedades, en tanto el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación. 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 a un precio que será determinado y notificado por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, de conformidad con aproximadamente 44 Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2010, dichos arrendatarios tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad de nosotros si decidimos vender la propiedad en el futuro, y aproximadamente 288 de nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2010, podrían tener el mismo derecho del tanto de conformidad con la Legislación Aplicable. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podrían ser prioritarios al derecho de reversión de los Propietarios. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos. Ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación*”.

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

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos involucrarnos en actividades de desarrollo. Si esto ocurriera, estaremos 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 en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

*Los activos que adquirimos en relación con nuestras transacciones de formación pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de estas propiedades.*

Como parte de nuestras transacciones de formación, podemos asumir obligaciones existentes en relación con nuestra Cartera Inicial, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento en que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación se consuman. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, 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 es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

*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 efectuar Distribuciones de Efectivo, 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 pagar Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares conforme a la ley. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizarán a criterio de nuestro Comité Técnico y dependerá 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. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir nuestras 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 de Efectivo, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para

efectuar Distribuciones de Efectivo 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.

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

Aún si calificamos como una FIBRA para fines fiscales, se nos exigirá el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras propiedades. 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 que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y 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 propiedades conjuntamente con terceros o con Fideicomitentes Adherentes Relevantes 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. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, co-inversión u otra. 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, seamos responsables 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 su distribución a los Tenedores.*

La deuda en la que incurramos en el futuro puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable en la que incurramos y podrían afectar las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

*El Fideicomiso no ha sido inscrito en los Registros Públicos de la Propiedad en la fecha de Colocación de los CBFIs.*

Nuestro Fideicomiso ha sido celebrado en forma previa a la Colocación y a la aportación de cualquier Bien Inmueble a su patrimonio. Posteriormente, conforme se vayan adquiriendo Bienes Inmuebles, de acuerdo a lo previsto por el artículo 388 de la LGTOC, se solicitará su inscripción en la sección de la propiedad de los registros públicos de los lugares en donde se ubiquen los inmuebles que sean adquiridos. De conformidad con el artículo mencionado, nuestro Fideicomiso surtirá efectos en contra de terceros a partir de la fecha de la inscripción referida.

*Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles.*

Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs no existirán Bienes Inmuebles como parte del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos Bienes Inmuebles serán adquiridos como consecuencia de la Colocación de los CBFIs, en los términos de los Convenios de Adhesión y demás contratos de compraventa que se celebren por los cuales se adquieran los Bienes Inmuebles que integran nuestra Cartera Inicial. Esperamos que las propiedades en nuestra Cartera de Aportación sean contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso simultáneamente o lo más pronto posible a partir de que llevemos a cabo la Oferta Global. No recibiremos ningún ingreso de dichas propiedades en nuestra Cartera de Adquisición sino hasta la fecha en que adquiramos la propiedad de las mismas y cualquier retraso en la adquisición de dichas propiedades podría afectar adversamente nuestros resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra habilidad de efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

**Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación**

*Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.*

Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, creemos que nuestro éxito dependerá 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, incluyendo a André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas y Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones, quienes también serán directivos de nuestro Administrador. Nuestro Administrador será responsable por la administración y mantenimiento diario de nuestro negocio y la Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación seguirán siendo nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación o de que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Los términos iniciales del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación solamente se extienden hasta el quinto aniversario del cierre de la Oferta, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el quinto aniversario del cierre de la Oferta. Si el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación se terminan y no se encuentran reemplazos 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, de la Empresa de Servicios de Representación 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 la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores.*

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, 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 son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podemos competir con Grupo-E por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos para asignar activos que sean adecuados para nosotros y para Grupo-E. Nosotros y nuestro Asesor hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés.

Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable 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 Grupo-E, 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 Grupo-E, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en lo 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% de nuestros CBFIs en circulación. Ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación - Derecho de Preferencia*” del presente Prospecto. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derechos de preferencia respecto a todas nuestras propiedades y conforme nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de reversión respecto a nuestra Cartera de Aportación. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna propiedad de nuestra Cartera de Aportación, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir dicha propiedad de nosotros. Si los titulares de estos derechos de reversión y de preferencia ejercitan 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 reversión, ver “*Contratos y Acuerdos*”. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

***El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación, 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 la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con la Empresa de Servicios de Representación y el Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

***El Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación pueden ser difíciles y costosos de terminar.***

La terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación sin que exista una Conducta de Destitución, puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. Dicho contrato también será terminado si se terminan el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por virtud de la terminación del Contrato de Administración o del Contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Servicios de Representación por algún motivo distinto a

una Conducta de Destitución, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, no habrá compensación por destitución alguna. Una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, aproximadamente 50% de nuestros CBFIs en circulación serán propiedad de los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control. 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.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros sin que ocurra una Conducta de Destitución o por virtud de la terminación del Contrato de Administración o del Contrato de Asesoría en Planeación, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a la Empresa de Servicios de Representación a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a la Empresa de Servicios de Representación durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, no habrá compensación por destitución alguna.

Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación están únicamente comprometidos contractualmente a prestarnos sus servicios por un término de 5 años. Después del quinto aniversario, los contratos respectivos serán automáticamente renovados por períodos de un año, en el entendido que nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación podrán dar por terminados dichos contratos previa notificación por escrito con 90 Días de anticipación. Si dichos contratos son terminados, la calidad y profundidad de los Servicios de Asesoría en Planeación y de los Servicios de Representación disponibles para nosotros gracias a ellos, podría no ser duplicada y podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro plan de negocios. Asimismo, en caso que nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación no

sean capaces o decidan no continuar prestando sus servicios a nosotros, el costo para conseguir un sustituto podría ser mayor a los honorarios que se pagan a los mismos, por lo que nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían deteriorarse.

*No tenemos experiencia previa en la operación de una FIBRA ni de una compañía pública y por lo tanto podríamos tener dificultades para operar nuestro negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, lo que puede dificultar nuestra capacidad para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de nuestra calificación como una FIBRA, por lo cual perdería el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR.*

Previamente a la Emisión, no hemos tenido experiencia en la operación de una FIBRA o de una compañía pública, ni en el cumplimiento de requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la LISR. La regulación para una FIBRA es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligarnos a pagar impuestos y multas. No podemos garantizar que nuestro Asesor o su equipo de administración se desempeñe en representación nuestra como lo hicieron en sus negocios previos. La inexperiencia de nuestro Asesor y sus funcionarios en la administración de una FIBRA puede entorpecer nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos o pueden dar como resultado la pérdida de nuestra calidad de FIBRA, por lo cual perdería el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no podemos garantizar que seremos capaces de operar exitosamente como una FIBRA, ejecutar nuestras estrategias de negocio como una entidad pública (con valores listados en la BMV), o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las FIBRAS con valores registrados en el RNV.

### **Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura**

*El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente 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. Los artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1º de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas recientemente entre marzo y junio de 2010. 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 proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

*Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.*

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquiriremos en las transacciones de formación y formalizarán Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibirán como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios de nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación. En relación con la Emisión y nuestras transacciones de formación, formalizaremos el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme al cual pagaremos a nuestro Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, los correspondientes honorarios. Ver "El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración". Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial y los términos del Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas, y podríamos incumplir total o parcialmente con nuestros derechos bajo estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, con su equipo de administración, la Empresa de Servicios de Representación 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 valores.

*Las consecuencias fiscales para los propietarios de nuestra Cartera de Aportación con la venta de estas propiedades, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.*

Los Propietarios de los cuales adquiriremos la Cartera de Aportación pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de dichas propiedades. El ISR y el IETU que se generen con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA serán diferidos inicialmente, pero eventualmente deberán 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 Propietario aportante enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del 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.

*El equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también serán directivos de nuestro Administrador, tiene 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 serán directivos de 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 en nuestras transacciones de formación. 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 a través del Fideicomiso de Control tendrán influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.*

Una vez que se lleve a cabo la Oferta y nuestras transacciones de formación, aproximadamente 60% de nuestros CBFIs en circulación serán mantenidos en el Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán, Elías Sacal Micha 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% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación 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, y nuestro Comité Técnico está constituido por un máximo de 21 miembros principales y sus respectivos suplentes.

*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.*

En relación con nuestras transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes recibirán aproximadamente el 60% de nuestros CBFIs en circulación al momento en que se lleve a cabo la Oferta y nuestras transacciones de formación. Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico (diferentes al propietario minoritario Jaime Kababie Sacal, el cual representa un total de aproximadamente 0.3% de nuestros CBFIs) así como todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs. Asimismo, una vez que se lleve a cabo la aportación de nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo a los directivos de nuestro Asesor, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso. De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un período de 180 (ciento ochenta) Días a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 5% (cinco por ciento) de los CBFIs originalmente aportados al Fideicomiso de Control podrán ser

enajenados, en el entendido que dichos CBFIs serán propiedad únicamente de propietarios minoritarios que no tengan alguna prohibición para enajenar sus CBFIs durante dicho período. Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del día 181 y hasta los dos años siguientes contados a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir de los dos años mencionados anteriormente y hasta cinco años posteriores a la fecha de la presente Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. 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 de acciones, 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 inversión, apalancamiento y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, serán 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 los Tenedores. Ver "Políticas Respecto a Determinadas Actividades" del presente Prospecto. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo-E, 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 operaremos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y tendremos que 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, 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 obtenido en sus actividades previas. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

*La cantidad de CBFIs disponible para venta futura, inclusive por los Fideicomitentes Adherentes, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes.*

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 la opción de sobreasignación, la Emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de Bienes Inmuebles y otras emisiones de nuestros CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores en nuestros valores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs. Además, una vez que se lleve a cabo la presente Emisión y las transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán aproximadamente el 60% de los CBFIs. Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico (diferentes al propietario minoritario Jaime Kababie Sacal, el cual representa un total de aproximadamente 0.3% de nuestros CBFIs) así como todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs. Asimismo, una vez que se lleve a cabo la aportación de la Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo a los directivos de nuestro Asesor, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso. De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un período de 180 (ciento ochenta) Días a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 5% (cinco por ciento) de los CBFIs originalmente aportados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados, en el entendido que dichos CBFIs serán propiedad únicamente de propietarios minoritarios que no tengan alguna prohibición para enajenar sus CBFIs durante dicho período. Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del día 181 y hasta los dos años siguientes contados a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir de los dos años mencionados anteriormente y hasta cinco años posteriores a la fecha de la presente Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Una vez que los Fideicomitentes Adherentes puedan enajenar sus CBFIs, dichos valores serán elegibles para ser vendidos en los mercados de valores, lo que podría tener un impacto sobre el precio de nuestros CBFIs. Adicionalmente, emisiones futuras de nuestros CBFIs podría diluir a los Tenedores existentes.

*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, y diluir 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 de Efectivo, 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 diluir 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 influirá en el precio de nuestros CBFIs será el dividendo producido sobre 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 calificar como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal, y nosotros pretendemos en general distribuir de acuerdo a la ley aplicable. 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.

*No ha habido mercado para nuestros CBFIs previamente a la Emisión y no se puede asegurar que exista un mercado activo después de la Emisión. Además, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en operación.*

Con anterioridad a la presente Emisión, no ha existido mercado para nuestros CBFIs. Hemos solicitado que nuestros CBFIs sean listados en la BMV, sujeto su previo registro en el RNV, pero no podemos garantizar que se desarrolle un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociará al precio inicial de Oferta o por encima de él. La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, no líquida y volátil en comparación con otros mercados mundiales mayores. El precio de Oferta inicial de nuestros

CBFIs será determinado por acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de la Oferta inicial luego de la Oferta y las transacciones de formación. Ver sección "*Plan de Distribución*". El valor de nuestros CBFIs podría ser afectado relevantemente y de forma adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de la Oferta y las transacciones de formación, 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 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 la Empresa 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 de nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.*

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoyará 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 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.

*Los Tenedores no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.*

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs bajo una Oferta, los Tenedores no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de tenencia. Los derechos para adquirir de forma preferente CBFIs se conocen como derechos de preferencia. Como resultado, la tenencia de los Tenedores puede ser diluida al ocurrir aumentos de capital futuros.

*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.

*Las Distribuciones de Efectivo se realizarán en Pesos.*

Haremos entregas de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores en Pesos exclusivamente. Cualquier fluctuación significativa en las tasas de cambio entre Pesos y Dólares u otras monedas podría tener un efecto adverso en las cantidades en Dólares o en otra moneda que los Tenedores recibirían después de realizar la conversión. Además, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser convertida fácilmente en Dólares o en otras monedas. Si bien el gobierno federal mexicano no restringe actualmente la capacidad de las personas o las entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o en otras monedas, el gobierno federal mexicano podría instituir políticas de control de cambio restrictivas en el futuro. Las fluctuaciones futuras en tipos de cambio y el efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano en la economía mexicana no se puede predecir.

## **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 estadounidense, 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 garantizamos 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. Ver "Panorama General de la Industria - El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana", del presente Prospecto. 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 de Efectivo 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 particular, 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 operaciones.*

Los resultados de nuestras operaciones 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 operaciones pueden ser afectados 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 asumir 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 estadounidense 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 estadounidense, 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 operaciones.

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 estadounidense, 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 hechas por nosotros, así como también el valor denominado en dólar estadounidense de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del peso con relación al dólar estadounidense.

La devaluación o la depreciación severas del peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio extranjero 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.***

Al 31 de diciembre de 2010, más del 99.5% de nuestros Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Pesos (esto corresponde a que aproximadamente 98% de nuestra Renta fija estaba denominada en Pesos y aproximadamente 2% de nuestra Renta fija estaba denominada en Dólares). No tenemos la capacidad 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.

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

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. 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.

*México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar nuestras operaciones.*

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y a otros. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en los que operamos, y por lo tanto sobre nuestra condición financiera y resultados de operación.

*Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y nuestros resultados de operaciones.*

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 mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

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. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. 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. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días promediaron aproximadamente 7.4% y 8.0% para 2007 y 2008, respectivamente. Como resultado de la recesión y la desaceleración económica en México durante 2009, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia, o TIIE, a 4.50% en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés de los certificados de la tesorería de la Federación a 28 días disminuyeron a aproximadamente 4.5%. A mediano plazo, es posible que el Banco Central de México aumente su tasa de interés de referencia. 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 de América. Estaremos 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, nuestros estados financieros combinados son preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas o NIFs, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los NIF 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 la Empresa 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.

## Riesgos Fiscales

### *Reformas fiscales y legales inesperadas.*

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y 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 regulan a dicho Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

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

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que 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 de criterio en las que se establezca que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, ya que, los Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados, y algunos municipios han emitido confirmaciones en este sentido a la luz de la legislación estatal correspondiente que resulta aplicable a todos los municipios de dicha entidad federativa.

Concretamente, contamos con confirmaciones de criterio emitidas por las autoridades fiscales municipales del Estado de México, de Chiapas y de Jalisco. En los casos del Distrito Federal y del Estado de Guanajuato 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, estaremos 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 CBFIs en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión en su proporción.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

*Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. 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.

A la fecha tenemos conocimiento de un recurso de revisión interpuesto por el Comisariado de Bienes Comunales del Pueblo de Santa María Tulpetlac, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, en contra el sobreseimiento del amparo promovido contra la resolución dictada por la Comisión Agraria Mixta del Estado de México, en el que fueron citados 98 terceros perjudicados personas físicas y morales que tienen la posesión y propiedad de bienes ubicados en el Centro de la Ciudad de Ecatepec de Morelos, Estado de México (dentro de dichos perjudicados se encuentra el propietario actual de Vía Morelos); en virtud de que dicha Comisión declaró improcedente la solicitud de restitución por no haberse comprobado la fecha y forma del despojo de sus supuestos terrenos (dentro de los cuales se incluye Vía Morelos) y por no haberse demostrado que los terrenos reclamados quedaban incluidos dentro del título primordial que presentaron las personas del núcleo agrario en cuestión. Esperamos que el recurso de revisión referido confirme en las próximas semanas el sobreseimiento del amparo indicado.

## DESTINO DE LOS RECURSOS

Estimamos que los recursos netos que recibiremos derivados de la venta de 161'204,820 CBFIs en la Oferta Global serán de Ps. \$2,816'566,832, o de aproximadamente Ps. \$3,273'174,129 si se ejerce la opción de sobreasignación por completo, considerando el precio de colocación de Ps. \$19.5 por CBFIs, incluyendo los gastos y comisiones de intermediación y gastos estimados de la Oferta por aproximadamente Ps. \$326'927,158 pagaderos por nosotros.

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con la Oferta (en miles de Pesos y Dólares):

	<b>Ps.</b>	<b>Usos</b>	<b>Ps.</b>
Recursos brutos derivados de la Oferta	\$3'143,493,990	Compra de Cartera de Adquisición <sup>(1)(2)(3)</sup>	\$3'500,000,001
		IVA por la Cartera Inicial <sup>(4)</sup>	\$927'267,050
		Honorarios de los Intermediarios Colocadores y otros gastos relacionados con la Oferta <sup>(6)</sup>	\$326'927,158
<b>Fuentes Total</b>	<b>\$3'143,493,990</b>	<b>Usos Totales</b>	<b>\$4,754'194,209</b>

(1) Ver "Estructura y Formación de Nuestra Empresa – Transacciones de Aportación y Adquisición". El precio de compra de los derechos de la propiedad Plaza Central se financiará en dos componentes: (i) con los recursos derivados de la Oferta el 60% del precio de compra, es decir Ps. \$780'000,000.00; y (ii) el 40% restante, Ps. \$520'000,000.00 será fondeado dentro de los diez Días Hábiles siguientes al Día en que nos sea devuelto el IVA pagado por nuestra Cartera Inicial. El precio de compra de la propiedad Malecón Cancún se financiará en dos componentes: (i) con los recursos derivados de la Oferta el 60% del precio de compra, es decir Ps. \$1,140'000,000.00; y (ii) el 40% restante, Ps. \$760'000,000.00 será fondeado dentro de los diez Días Hábiles siguientes al Día en que nos sea devuelto el IVA pagado por nuestra Cartera Inicial. La cantidad de Ps. \$100.0 millones del precio de compra de la propiedad será retenido hasta que la construcción de la propiedad sea terminada. En relación a nuestra propiedad Chetumal, se pagará la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 (trescientos millones un peso 00/100 M.N.) en efectivo con recursos derivados de la Emisión; y la cantidad de Ps. \$299,999,993.00 (doscientos noventa y nueve millones, novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) será pagada mediante la dación en pago de 14'457,831 (catorce millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un) CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso.

(2) Esta cantidad representa el precio de compra bruto de nuestra Cartera de Adquisición.

(3) La adquisición de Malecón Cancún y Plaza Central se encuentra sujeta a la capacidad de los propietarios actuales de dichas propiedades de repagar la deuda vigente de las mismas. Los propietarios actuales de estas propiedades nos han informado que tienen la intención de utilizar una porción del efectivo que reciban como contraprestación por la venta de dichas propiedades para repagar dichas deudas concurrentemente con la adquisición de dichas propiedades. Al 31 de diciembre de 2010, la deuda de Malecón Cancún ascendía a Ps. \$242'475,000.00 Al 31 de diciembre de 2010, la deuda de Plaza Central ascendía a Ps. \$551'830,000.00. No podemos garantizar que los propietarios actuales de estas propiedades estarán en posibilidad de efectuar el repago de la deuda o que seremos capaces de adquirir dichas propiedades. Ver la sección "Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con Nuestras Propiedades y Operaciones- El cierre de las transacciones conforme a las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones, incluyendo el proceso de la auditoría, cierre y otras condiciones, que pueden impedirnos adquirir esas propiedades".

(4) Esta cantidad esperamos se devolverá por parte del Servicio de Administración Tributaria una vez presentada la declaración mensual de IVA y presentada la solicitud del saldo a favor correspondiente. Dicha devolución, en los términos del artículo 6 de la LIVA y 22 del Código Fiscal de la Federación se deberá realizar por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40

Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución. El monto devuelto se usará para financiar el resto del precio de compra por nuestra Cartera Inicial.

(6) Ver la sección “*Gastos Relacionados con la Oferta*”.

Con respecto a las propiedades Plaza Central y Malecón Cancún, el precio de adquisición por la cesión de los derechos de Plaza Central y por la adquisición de la propiedad Malecón Cancún, será pagado de la siguiente manera: (a) en un 60% (setenta por ciento) al momento de firma de las escrituras de cesión de derechos y compraventa, respectivamente, mismas que se celebrarán dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación siguientes a la fecha en que se haya efectuado la Colocación; y (b) el 40% (treinta por ciento) restante, más el IVA correspondiente, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que hayamos recibido de las autoridades competentes el reembolso del IVA pagado por la adquisición de nuestra Cartera Inicial, sin que dicho plazo exceda de 180 (ciento ochenta) Días, contados a partir de la fecha en que se haya efectuado la Colocación. La adquisición de Malecón Cancún se encuentra sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que se lleve a cabo la Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que se libere la hipoteca de dicha propiedad y se reinviertan los derechos de cobro derivados de dicha propiedad, actualmente afectos a un fideicomiso, dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación. La adquisición de los derechos de Plaza Central se encuentra sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que se lleve a cabo la Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que se obtengan los permisos y autorizaciones necesarias para ceder los derechos, dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación. Con respecto a Malecón Cancún, Ps. \$100.0 millones del precio de compra de la propiedad será retenido hasta que la construcción de la propiedad sea terminada.

En relación con la propiedad Chetumal, su adquisición se realizará dentro de los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Oferta, y se pagará de la siguiente forma: la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 (trescientos millones un peso 00/100 M.N.) será pagado en efectivo con recursos derivados de la Emisión; y la cantidad de Ps. \$299,999,993.00 (doscientos noventa y nueve millones, novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) será pagada mediante la dación en pago de 14'457,831 (catorce millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un) CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso; en el entendido que dichos CBFIs serán mantenidos en tesorería de nuestro Fideicomiso hasta que se lleve a cabo la adquisición de la propiedad, y posteriormente depositados por nuestro Fideicomiso en beneficio de las personas que le indique el enajenante de dicha propiedad, en la cuenta bursátil del Fideicomiso de Control que el mismo le indique. Asumiendo que todas las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición fueran adquiridas en la misma fecha, aproximadamente Ps. \$2,220'000,001.00 serían pagados en efectivo en dicha fecha y aproximadamente Ps. \$1,280'000,000.00 sería pagado en efectivo hasta que nos fuesen devuelto los importes pagados por concepto de IVA en relación con la adquisición de nuestra Cartera Inicial. La adquisición de Chetumal se encuentra sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que se lleve a cabo la Colocación a más tardar el 30 de abril de 2011; y (ii) que se obtenga de los arrendatarios “El Puerto de Liverpool”, S.A. de C.V., y “Operadora Vips”, S. de R.L. de C.V., las renuncias al derecho de preferencia para adquirir la propiedad, dentro de los 90 (noventa) Días a partir de la Colocación.

Tendremos derecho a recibir los recursos derivados de los arrendamientos relativos a nuestra Cartera de Adquisición a partir de la fecha en que se realice cada una de las

adquisiciones, no obstante no hayamos cubierto en dicha fecha el precio total de compraventa. Adicionalmente, estamos negociando con diversas instituciones financieras, incluyendo afiliadas de los Intermediarios Colocadores, la obtención de una línea de crédito, la cual podría ser utilizada para cubrir cualquier deficiencia de recursos así como para capital de trabajo. La tasa de interés y las demás condiciones de dicha línea de crédito no han sido acordadas y están sujetas a negociación, por lo que no podemos garantizar que dicha línea de crédito será otorgada en términos aceptables para nosotros.

La siguiente tabla resume el valor de la contraprestación que se pagará a cambio de cada una de las propiedades en nuestra Cartera Inicial. El valor total de la contraprestación representa los pagos en efectivo a ser realizados y el valor de los CBFIs emitidos a cambio del 100% de la propiedad en favor de los propietarios de estas propiedades, quienes algunos de ellos son miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Asesor, de nuestro Administrador y de la Empresa de Servicios de Representación.

Propiedad/Ubicación	Tipo de Propiedad	Total GLA (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Monto equivalente de los CBFIs Emitidos <sup>(1)</sup>		Valor Total de Contraprestación <sup>(2)</sup>
			Pagos en efectivo Ps. \$	Ps.	
<b><i>Cartera de Aportación</i></b>					
Guadalajara, Jalisco	Industrial	141,370		959,999,996	
Diamante, Estado de México	Industrial	22,969		156,923,072	
La Joya, Estado de México	Industrial	58,970		323,076,917	
Maravillas, Estado de México	Industrial	67,292		369,230,765	
Celaya, Guanajuato	Comercial	20,593		461,538,461	
Tuxtla, Chiapas	Comercial	16,260		396,923,085	
Taxco, Guerrero	Comercial	16,666		286,626,503	
Tuxtla II, Chiapas	Comercial	11,026		187,951,803	
Vía Morelos, Estado de México	Uso Mixto	55,366		332,307,690	
Lerma, Estado de México	Uso Mixto	73,255		313,846,163	
Rentimex, Distrito Federal	Uso Mixto	6,783		166,153,845	
Vallejo 2000, Distrito Federal	Uso Mixto	10,167		106,153,847	
Reforma 99, Distrito Federal	Oficinas	14,032		313,846,163	
<b><i>Cartera de Adquisición</i></b>					
Plaza Central, Distrito	Comercial	57,541	1,300'000,000		3,799'999,994

Federal				
Chetumal, Quintana Roo	Comercial	35,313	300'000,001	299'999,993
Malecón Cancún, Quintana Roo	Uso Mixto	68,313	1,900'000,000	

(1) Al 31 de diciembre de 2010.

(2) Basado en el precio de colocación presentado en la portada de este Prospecto.

El monto de efectivo y de CBFIs que pagaremos o emitiremos como contraprestación por nuestra Cartera Inicial fue determinado por los propietarios y nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en el avalúo de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. No obstante lo anterior, la contraprestación que paguemos por dichas propiedades se negoció entre Personas Relacionadas, por lo que podría exceder del valor justo de mercado.

## GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán aproximadamente Ps. \$326'927,158 (trescientos veinti seis millones novecientos veintisiete mil ciento cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) y se estima que el Fideicomiso recibirá aproximadamente Ps. \$3,143'493,990 (tres mil ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos noventa Pesos 00/100 M.N.) de la venta de los CBFIs. Los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión. Salvo por los conceptos mencionados en el punto 1 y 2 de la tabla siguiente, los montos descritos a continuación incluyen el IVA correspondiente:

<b>Gastos Relacionados con la Oferta</b>	<b>Ps.</b>
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	15,707
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV	2,200,446
3. Comisión por colocación	78,587,350
4. Listado en BMV	569,779
5. Honorarios de los asesores legales (incluye asesores legales en el extranjero)	38,076,656
6. Honorarios de los asesores legales de Intermediarios Colocadores	7,488,000
7. Impresión del Prospecto y costo de publicaciones	2,210,094
8. Traducciones	120,482
9. Honorarios del Fiduciario	660,000
10. Honorarios del Representante Común	309,543
11. Otros Gastos	196'689,102
Gastos Road show y otros reembolsables	14,141,255
Comisión Asesor Financiero	18,860,964

Comisiones Dictámenes Técnicos (Marsh, CBRE, Arreguí Contadores, Pontones & Ledesma, PWC, Deloitte, Adipsa)	13,094,290
Gastos Notariales y Derechos de registro	64,000,000
ISAI	50,000,000
Data site	383,833
Otros	36,208,759
Total	326'927,158

Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los recursos derivados de la Emisión.

## POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

Pretendemos ser contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2011. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% 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% 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, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para efectos del primer ejercicio fiscal, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. A partir del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal. Planeamos efectuar nuestra primera Distribución correspondiente al período que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la presente Emisión y hasta el 31 de marzo de 2011, lo cual podría ser anterior a la disposición del total de los recursos derivados de la Emisión para adquirir nuestra Cartera de Adquisición.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán 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;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier 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.

## CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta (i) nuestra capitalización real (en miles de Pesos y Dólares) a partir del 12 de enero de 2011, y (ii) nuestra capitalización (en miles de Pesos y Dólares) sobre una base proforma ajustada tomando en cuenta las transacciones de formación, la Oferta y la aplicación de los recursos netos según se describe en la sección "Destino de los Recursos".

Usted debe leer esta tabla en conjunto con las secciones "Destino de los Recursos", "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 parte de este Prospecto.

	<b>Actual a partir del 12 de enero de 2011</b>	<b>Proforma según se ajuste (no auditados)</b>
	Ps. \$000	Ps. \$000
Patrimonio <sup>(1)</sup>	1	8,073,997
Total capitalización	1	8,073,997

(1) Excluye hasta 24'180,723 CBFIs que se pueden emitir al ser ejercida la opción de sobreasignación completa.

La información proforma que se incluye en la tabla anterior, es únicamente ilustrativa y asumiendo que 161'204,820 CBFIs se vendan en la Oferta Global y asumiendo que el precio es de Ps. \$20.75 por CBFIs (el punto medio del rango de precios que aparece en la portada del presente Prospecto). Una vez que la Oferta Global se haya efectuado, la información proforma se ajustará con base en el Precio de la Oferta y demás condiciones definitivas. Considerando estas asunciones y que cada una de las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición será adquirida a partir de la realización de la presente Oferta, podríamos no contar con el efectivo suficiente para pagar el precio completo establecido para la adquisición de nuestra Cartera de Adquisición. Tendremos derecho a recibir los recursos derivados de los arrendamientos relativos a nuestra Cartera de Adquisición a partir de la fecha en que se realice cada una de las adquisiciones, no obstante no hayamos cubierto en dicha fecha el precio total de compraventa.

Adicionalmente, estamos negociando con diversas instituciones financieras, incluyendo afiliadas de los Intermediarios Colocadores, la obtención de una línea de crédito, la cual podría ser utilizada para cubrir cualquier deficiencia de recursos así como para capital de trabajo. La tasa de interés y las demás condiciones de dicha línea de crédito no han sido acordadas y están sujetas a negociación, por lo que no podemos asegurar que dicha línea de crédito será otorgada en términos aceptables para nosotros.

## INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las siguientes tablas representan un resumen de la información financiera hasta y por los períodos indicados. Estas tablas deberán de ser revisadas en conjunto con los estados combinados de ingresos y ciertos gastos, y con las correspondientes notas incluidas en este Prospecto, información que esta soportada en su totalidad en este Prospecto. La información financiera relativa a los ejercicios fiscales concluidos el 31 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2010, respectivamente, se desprende de nuestros estados de ingresos y ciertos gastos auditados y de documentación adicional incluida en el presente Prospecto. Nuestros estados combinados de ingresos y ciertos gastos, y demás información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra manera, esta especificada en Pesos. Los estados de ingresos y ciertos gastos incluyen los ingresos históricos y sólo ciertos gastos operativos respecto de las propiedades. Los gastos operativos excluyen conceptos que no sean directamente atribuibles a las futuras operaciones respecto de las propiedades, dichos elementos son entre otros, la depreciación, los gastos derivados de intereses y los impuestos. Por esta razón, los estados de ingresos y ciertos gastos no pretenden ser una presentación completa de las propiedades en cuanto a ingresos y gastos, ni tampoco pretenden reflejar las operaciones observadas del periodo presentado.

Los estados combinados de ingresos y ciertos gastos auditados e incluidos en el presente Prospecto, fueron preparados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, nuestro Auditor Externo.

	Por el año terminado el 31 Diciembre de 2010	Por el año terminado el 31 Diciembre de 2009
	Ps. en 000s	Ps. en 000s
<b>Ingresos</b>		
Rentas. ....	\$ 553,152	\$ 391,864
Gastos Reembolsables. ....	\$ 65,554	\$ 34,533
Otros Ingresos. ....	\$ 12,993	\$ 6,780
<b>Total de Ingresos. ....</b>	<b>\$ 631,699</b>	<b>\$ 433,177</b>
<b>Ciertos Gastos</b>		
Gastos de operación y mantenimiento. .	\$ 110,222	\$ 68,761
Seguros. ....	\$ 18,235	\$ 18,372
Predial. ....	\$ 7,206	\$ 7,488
<b>Total de Ciertos Gastos. ....</b>	<b>\$ 135,664</b>	<b>\$ 94,621</b>
<b>Ingresos en exceso a Ciertos Gastos. ....</b>	<b>\$ 496,036</b>	<b>\$ 338,555</b>

## **DISCUSIÓN Y ANÁLISIS A NIVEL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y DE LOS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES**

Usted debe leer la siguiente discusión junto con la sección "*Información Financiera Seleccionada*", los estados de ingresos y ciertos gastos combinados auditados de las propiedades de nuestra Cartera Inicial para los años que concluyeron el 31 de diciembre 2009 y el 31 de diciembre de 2010, respectivamente, que aparecen en el presente Prospecto. En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta y nuestras transacciones de formación. Estos efectos se reflejan en los estados financieros proforma que aparecen en el presente Prospecto.

### **Información General**

Somos un fideicomiso irrevocable constituido recientemente con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y operar una amplia gama de inmuebles comerciales en México, incluyendo propiedades industriales, comerciales, de uso para oficinas, de uso mixto y de otro tipo. Nuestra fecha de constitución fue el 12 de enero de 2011 y prevemos pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2011. Estaremos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor.

Simultáneamente o lo más pronto posible a partir de que se lleve a cabo la Emisión, llevaremos a cabo una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, en virtud de las que consolidaremos nuestra Cartera Inicial misma que estará conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades). Como parte de nuestras transacciones de formación, se incluye operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los 13 Bienes Inmuebles que conforman nuestra Cartera de Aportación recibirán nuestros CBFIs como contraprestación por dicha aportación. Nuestra Cartera de Aportación consiste en 4 propiedades industriales, 4 propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y 4 propiedades de uso mixto que se ubican en 6 Entidades Federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero y el Distrito Federal. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 514,750 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 76% de nuestra Cartera Inicial) y presentaron una tasa de ocupación de 93% al 31 de diciembre de 2010.

Simultáneamente o poco después de que se lleve a cabo la Oferta Global, planeamos expandir nuestra cartera de propiedades mediante la adquisición de 3 propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición la cual equivale a aproximadamente Ps. \$3,800'000,000.00. Nuestra Cartera de Adquisición consiste en 2 propiedades comerciales, y una propiedad de uso mixto que se ubican en 2 Entidades Federativas, Quintana Roo y el Distrito Federal. En relación con una de las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición, Plaza Central, pretendemos adquirir los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época), derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial,

administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Para que dichos derechos sean cedidos, será necesaria la autorización previa y por escrito del FICEDA. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 161,167 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 24% de nuestra Cartera Inicial) y presentaron una tasa de ocupación de aproximadamente 82% al 31 de diciembre de 2010. Malecón Cancún se encuentra en etapa de desarrollo, mientras que Plaza Central inició operaciones recientemente y se encuentra en proceso de llenado del espacio rentable. Creemos que el espacio que se encuentra en proceso de desarrollo y el área en proceso de arrendamiento incrementará nuestra generación de flujo de efectivo. La adquisición de estas propiedades se encuentra sujeta a ciertas condiciones y no podemos garantizar que seremos capaces de completar la adquisición de estas propiedades.

Actualmente los Derechos de Arrendamiento relativos a la propiedad “Plaza Central”, son propiedad de una empresa integrante de Grupo-E y están sujetos como garantía de pago de un financiamiento que dicha empresa contrató para financiar el desarrollo de la propiedad indicada.

Para efectos de adquirir los Derechos de Arrendamiento de la propiedad Plaza Central se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas por la empresa que forma parte de Grupo-E; la autorización de la contraparte en el contrato por el cual se otorgan a favor de la empresa que forma parte de Grupo-E la cesión de los Derechos de Arrendamiento, lo cual podría implicar adicionalmente la modificación del contrato indicado y en su caso la sustitución de partes. Independientemente de ello, de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios para que la adquisición de los Derechos de Arrendamiento en cuestión sea posible, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

Asimismo, la propiedad “Malecón Cancún” se encuentra apalancada, por lo que para efectos de que nuestro Fideicomiso pueda adquirir la propiedad de la misma, incluyendo los Contratos de Arrendamiento respectivos se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas, así como de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

Para efectos de que nuestro Fideicomiso pueda adquirir la propiedad de la Cartera de Adquisición, incluyendo los Contratos de Arrendamiento respectivos se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

En virtud de lo anterior, una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará integrada por 16 propiedades que representarán aproximadamente 675,917 metros cuadrados de área rentable, con una ocupación aproximada del 90% al 31 de diciembre de 2010, consistentes en:

- Cuatro propiedades industriales que representan aproximadamente 290,601 metros cuadrados de área rentable (43% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 91% al 31 de diciembre de 2010. Nuestra propiedad de Diamante reportó al 31 de diciembre de 2010 una tasa de ocupación del 48%. Sin embargo, es importante mencionar que en diciembre de 2010 se firmó un nuevo contrato con un arrendatario que ocupará, apartir de abril de 2011, la totalidad del espacio que al 31 de diciembre de 2010 se encontraba disponible.
- Seis propiedades comerciales que representan aproximadamente 157,399 metros cuadrados de área rentable (23% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 93% al 31 de diciembre de 2010;
- Una propiedad para oficinas que representa aproximadamente 14,032 metros cuadrados de área rentable (2% de nuestra Cartera Inicial), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 100% al 31 de diciembre de 2010; y
- Cinco propiedades de uso mixto que representan aproximadamente 213,885 metros cuadrados de área rentable (32% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 87% al 31 de diciembre de 2010.

Nuestro objetivo es proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de efectivo estables y revalorización del capital. Tenemos la intención de alcanzar este objetivo mediante la construcción, desarrollo y adquisición selectiva de una cartera diversificada de propiedades en renta de alta calidad, bien ubicadas en México.

Recibimos ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento. El impacto potencial a nuestros ingresos incluye las vacantes imprevistas de los arrendatarios, las vacantes que tardan más de lo esperado en volverse a alquilar, retrasos en el pago de nuestros arrendatarios, entre otros. Los costos de operación imprevistos que no pueden recuperarse de nuestros arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en nuestros arrendamientos y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, también podrá afectarnos. Nuestros resultados operativos dependerán sustancialmente de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos requeridos y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Con el fin de calificar como una FIBRA, debemos cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) organizarnos como fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en inmuebles; (iii) nuestros Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente debemos distribuir al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores.

No hemos tenido ninguna actividad comercial desde nuestra creación, distinta a la aportación de Ps. \$1,000.00 correspondiente a la aportación inicial y las actividades relacionadas

con la Oferta y nuestras transacciones de formación. En consecuencia, creemos que una discusión de los resultados de nuestras operaciones no tendría sentido, y por ello hemos establecido una discusión respecto a las operaciones históricas de las propiedades que constituyen nuestra Cartera Inicial.

### **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 de nuestros Bienes Inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen nuestra Cartera Inicial, depende principalmente de nuestra capacidad de (i) mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; (ii) arrendar el espacio actualmente disponible; (iii) arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los arrendamientos actuales; y (iv) a través de la expansión o construcción de propiedades. Al 31 de diciembre de 2010, nuestras propiedades que conforman nuestra Cartera Inicial tenían una tasa de ocupación del 90%. 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 de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros inquilinos o en nuestras áreas geográficas 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 propiedades adicionales que cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el área rentable de nuestras propiedades.

***Vencimiento del arrendamiento.*** Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren 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 previstos a vencer durante 2011 representan el 10% del total de nuestra área rentable ocupada y 14% de nuestra Renta fija.

***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 de arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las tarifas de alquiler de nuestras propiedades. Creemos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

***Entorno competitivo.*** Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto 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 tarifas de alquiler por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras del arrendamiento, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantener a los arrendatarios en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

**Gastos de Operación.** Nuestros gastos de operación generalmente consisten en gastos de administración, el mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También pagaremos honorarios a nuestro Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación e incurriremos 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.

## **Políticas Contables Clave**

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, están basados en nuestros estados combinados de ingresos y ciertos gastos; los cuales fueron preparados bajo las normas de información financiera mexicanas (NIF). Además, hemos incluido en este Prospecto nuestra información financiera condensada proforma. La información financiera proforma contiene una descripción de lo que nosotros juzgamos son las políticas contables más relevantes en lo sucesivo bajo las NIF. La elaboración de la información financiera histórica y proforma de conformidad con las NIF, 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 futura bajo las NIF. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones. Creemos que las políticas contables clave son las siguientes:

### **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos por Rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los inmuebles, considerando la vigencia de los Contratos de Arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Nosotros iniciamos el reconocimiento de ingresos en la fecha de inicio de los Contratos de Arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional

de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los Contratos de Arrendamiento, y se presentan en los estados de ingresos y ciertos gastos como ingresos por gastos reembolsables.

### ***Reparaciones y Mantenimiento***

Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos, mientras que las mejoras o reemplazos significativos son capitalizados. Utilizamos nuestro juicio para determinar qué es un reemplazo significativo al considerar su impacto en el activo respectivo. Los costos de reparaciones y mantenimiento que no extiendan la vida útil de un activo o que no incrementen su eficiencia operativa son reportados como gastos. Las mejoras y reemplazos significativos que son capitalizados representan costos que extienden la vida útil de un activo o que incrementan su eficiencia operativa.

### ***Valor inicial de las propiedades contribuidas a, y adquiridas por nosotros***

La información condensada proforma incluida en este Prospecto presenta la información financiera tal y como si la colocación y transacciones de formación hubieran tenido lugar el 1ero de enero de 2009 con respecto a los estados de resultados proforma combinados no auditados; y con fecha 31 de diciembre de 2010, con respecto al balance general proforma no auditado. Nuestra formación como un fideicomiso, así como la oferta de nuestros CBFIs al público inversionista, hacen que la transacción califique bajo las como una transacción con sustancia comercial y por lo tanto, la contribución y adquisición por nuestra parte de las propiedades del Portafolio Inicial se contabilizará a valor de mercado. El valor de mercado de las propiedades en nuestro Portafolio Inicial se determinó de acuerdo con el monto de efectivo y la cantidad de CBFIs que se pagarán o emitirán a cambio de las propiedades. Estas cantidades se determinaron con anterioridad a la emisión por los propietarios actuales de las propiedades y nuestro Comité Técnico, con base en un análisis de (i) flujos de caja; (ii) tasas de capitalización de rentas; (iii) avalúos de las propiedades por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes.

Los miembros de nuestro Comité Técnico, en conjunto con un equipo de expertos valuadores independientes, llevaron a cabo el análisis de flujos descontados tomando en cuenta el estado actual y futuro de los ingresos por rentas y gastos (proyectando el crecimiento con base en ajustes inflacionarios en las rentas; renegociaciones programadas de Contratos de Arrendamiento; así como en la continuación del proceso de ocupación de espacios disponibles y de área rentable a ser adicionada en el futuro), tasas de descuento de mercado con un premio por arriba de la tasa libre de riesgo, un valor terminal estimado como una perpetuidad al final del horizonte de proyección, así como en la condición física de las propiedades. Los miembros del Comité Técnico consideran que dichos supuestos son comúnmente utilizados en este tipo de análisis y son suficientes para la determinación de un valor razonable de las propiedades.

El valor de mercado ha sido asignado a terreno, edificios y costos iniciales por arrendamientos diferidos. La asignación del valor de mercado a estos rubros se hizo tomando en cuenta el análisis hecho por el equipo directivo, basado en factores obtenidos de expertos

valuadores independientes. Los períodos de amortización para dichos activos intangibles se determinaron basados en el promedio estimado de vida de los contratos de arrendamiento de cada propiedad.

## **Resultados de Operación**

Los resultados de las operaciones a continuación descritas, se refieren a los ingresos históricos combinados y a algunos gastos operativos de las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial. Los gastos operativos excluyen ciertos elementos que impactarán las operaciones futuras propuestas de las propiedades así como nuestros futuros resultados de operación. Algunos de los elementos excluidos son depreciación, gastos por intereses e impuestos, entre otros.

Asimismo, una vez efectuada la Oferta y nuestras transacciones de formación, celebraremos contratos con nuestro Asesor, con nuestro Administrador y con la Empresa de Servicios de Representación en virtud de los cuales les pagaremos honorarios. Los resultados históricos de las operaciones descritas a continuación, no reflejan ninguno de estos conceptos de pago. Ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”. Por las razones citadas anteriormente, no creemos que los resultados de operación descritos a continuación son necesariamente indicativos de los actuales resultados de operación de las propiedades durante los períodos presentados, ni tampoco son indicativos de los resultados de las operaciones que esperamos reportar en el futuro. Adicionalmente, esperamos que las propiedades de nuestra Cartera de Aportación sean aportadas al Patrimonio del Fideicomiso simultáneamente o lo más pronto posible a que se lleve a cabo la presente Emisión. De conformidad con los términos de los convenios de compraventa relacionados con las tres propiedades de nuestra Cartera de Adquisición, adquiriremos dichas propiedades a más tardar a los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha en que se lleve a cabo la Colocación y se cumplan condiciones suspensivas. No recibiremos ningún ingreso de dichas propiedades en nuestra Cartera de Adquisición sino hasta la fecha en que adquiramos las mismas.

***Comparación de los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010 con respecto a los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2009 para las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial.***

### ***Introducción***

La siguiente es una comparación entre los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2009 de las 16 propiedades que constituirán nuestra Cartera Inicial.

### ***Ingresos***

***Total de ingresos:*** El total de ingresos sumó Ps. \$631,699,434 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, comparado con los Ps. \$433,176,706 del mismo período del año anterior, lo que representa un incremento de 46%. Para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, la Renta representó 88% y Gastos Reembolsables 10% respectivamente, del Total de Ingresos.

*Renta:* Para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, la Renta ascendió a Ps. \$553,152,379, comparado con Ps. \$391,864,261 del mismo período del año anterior, lo que representa un incremento de Ps. \$161,288,118, es decir de aproximadamente 41%. Este incremento se explica principalmente por:

- Un incremento de Ps. \$67,454,834 en la propiedad Plaza Central, el cual obedeció primordialmente a la continuación del proceso de arrendamiento de los espacios disponibles. La entrada en vigor de 43 Contratos de Arrendamiento, que corresponden a aproximadamente 6,836 metros cuadrados rentables, explica parte de esta variación.
- Un incremento de Ps. \$64,120,229 en la propiedad Malecón Cancún, el cual obedeció primordialmente a la continuación del proceso de arrendamiento de los espacios disponibles del componente comercial que inició operaciones en el segundo semestre de 2009. La entrada en vigor de 40 Contratos de Arrendamiento, que corresponden a aproximadamente 9,605 metros cuadrados rentables, explica parte de esta variación.
- Un incremento de Ps. \$16,824,558 en la propiedad Guadalajara, el cual obedeció primordialmente a la continuación del proceso de expansión de su área rentable. La entrada en vigor de 5 Contratos de Arrendamiento, que corresponden a aproximadamente 46,194 metros cuadrados rentables, incluyendo la conclusión y entrega de una nave industrial a un inquilino en julio de 2010 de 26,068 metros cuadrados rentables, explica parte de esta variación.
- Un incremento de Ps. \$6,690,920 en la propiedad Taxco (que inició operaciones en 2010) el cual obedeció primordialmente al proceso de arrendamiento de espacios disponibles. La entrada en vigor de 20 Contratos de Arrendamiento, que corresponden a aproximadamente 10,154 metros cuadrados rentables, explica esta variación.

El resto de la variación por Ps. \$6,197,577 se explica fundamentalmente por la indización de las Rentas con base en la inflación, acordada en los Contratos de Arrendamiento, o por la renovación y/o entrada en vigor de nuevos Contratos de Arrendamiento en el resto de las propiedades, que más que compensaron marginales disminuciones en Renta en Vía Morelos, Chetumal, Celaya y Maravillas propiedades que conjuntamente sumaron una disminución de Ps. \$4,426,977. En el caso de Vía Morelos, a principios de 2010 un arrendatario fue reubicado a otra propiedad, y se dejó de percibir rentas por dicho espacio mientras era acondicionado para ser ocupado por arrendatarios existentes en la propiedad que deseaban ampliar su espacio rentable.

*Gastos reembolsables:* Las cuotas de mantenimiento cobradas a los inquilinos, sumaron Ps. \$65,554,060 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, comparadas con Ps. \$34,532,915 del mismo período del año anterior, lo que representa un incremento de 90%. Este incremento obedece primordialmente a la continuación del proceso de llenado de espacios rentables de Plaza Central, Malecón Cancún y Taxco, además de los incrementos por inflación de las cuotas de mantenimiento de acuerdo con los Contratos de Arrendamiento. Dentro de nuestra cartera, el cobro por cuotas de mantenimiento es más común en las propiedades

comerciales que en las propiedades industriales o de oficinas, debido a que generalmente las áreas comunes son más extensas.

*Otros:* En el rubro de *Otros* se reconocen primordialmente los cobros por derechos de piso (guantes) en forma devengada conforme a la vigencia de los Contratos de Arrendamiento que se tienen pactados con los arrendatarios. *Otros* sumaron Ps. \$12,992,995 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, comparadas con Ps. \$6,779,530 del mismo período del año anterior, lo que representa un incremento de 92%.

### ***Gastos***

*Gastos de operación y mantenimiento de las propiedades:* Los gastos en que incurre la propiedad por las actividades de administración, operación y mantenimiento, ascendieron a Ps. \$110,222,222 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, que se compara con Ps. \$68,761,161 del mismo período del año anterior, lo que representa un incremento de 60%. Este incremento se explica principalmente por la continuación de los procesos de apertura, estabilización y expansión de algunas propiedades, así como por el efecto inflacionario. En particular, cabe señalar:

- Un incremento de Ps. \$19,739,630 en la propiedad Plaza Central, el cual obedeció primordialmente a los mayores gastos de operación y mantenimiento derivados de la continuación de su proceso de llenado de espacios disponibles, incluyendo la entrada en vigor de 43 Contratos de Arrendamiento.
- Un incremento de Ps. \$17,327,082 en la propiedad Malecón Cancún, el cual obedeció primordialmente a los mayores gastos de operación y mantenimiento derivados de la continuación del proceso de llenado de espacios disponibles de su componente comercial que inició operaciones en el segundo semestre de 2009, incluyendo la entrada en vigor de 40 Contratos de Arrendamiento.
- Un incremento de Ps. \$2,506,527 en la propiedad Guadalajara, el cual obedeció primordialmente a mayores gastos de operación y mantenimiento derivados de la continuación del proceso de expansión de su área rentable, incluyendo la entrada en vigor de 5 Contratos de Arrendamiento.
- Un incremento de Ps. \$2,619,874 en la propiedad Maravillas, el cual obedeció primordialmente a mejoras en la propiedad, principalmente en las vías de tránsito.

*Seguros:* El gasto en pólizas de seguros sumó Ps. \$18,234,889 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, quedando prácticamente en el mismo nivel del año anterior, cuando ascendió a Ps. \$18,372,413.

*Predial:* El gasto en predial sumó Ps. \$7,206,500 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, lo que representa una disminución de 4% con respecto al mismo período del año anterior, cuando ascendió a \$7,487,658. Esta disminución obedece principalmente a ajustes negociados con las autoridades locales en cuestión del pago del predial con respecto a algunas de nuestras propiedades.

### *Ingreso en exceso a ciertos gastos*

El ingreso en exceso a ciertos gastos fue de Ps. \$496,035,823 para los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2010, lo que representa un incremento de 47% con respecto al mismo período del año anterior, cuando ascendió a Ps. \$338,555,474. El margen operativo, calculado como la razón de ingreso en exceso a ciertos gastos entre el total de ingresos fue 78.5%, el cual es consistente con el margen de 78.2% para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2009.

### **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 el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración;
- 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. Creemos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir gastos tales como generales y administrativos y financiar las Distribuciones de Efectivo. Estamos negociando con diversas instituciones financieras, incluyendo afiliadas de los Intermediarios Colocadores, la obtención de una línea de crédito, la cual podría ser utilizada para cubrir cualquier deficiencia de recursos así como para capital de trabajo. La tasa de interés y las demás condiciones de dicha línea de crédito no han sido acordadas y están sujetas a negociación, por lo que no podemos asegurar que dicha línea de crédito será otorgada en términos aceptables para nosotros.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades, los proyectos de desarrollo o proyectos de nuevo desarrollo, remodelaciones, 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 el dinero en efectivo proveniente de las operaciones, así como a través de capital social adicional y financiamiento con pasivos. Esperamos que cualquier deuda en que podamos incurrir contenga las cláusulas restrictivas habituales, incluidas las disposiciones que pueden limitar nuestra capacidad, sin el previo consentimiento del acreedor, de incurrir en deudas adicionales, o disponer o gravar las propiedades y otras que pueden limitar la forma habitual de nuestros negocios.

### **Obligaciones y Compromisos Contractuales**

El precio de compra total de nuestra Cartera de Adquisición, se espera que sea aproximadamente Ps. \$3,800'000,000.00. Tenemos la intención de cubrir el precio de compra de nuestra Cartera de Adquisición con los recursos derivados de la Emisión. Ver “*Destino de los Recursos*”. Adicionalmente, estamos negociando con diversas instituciones financieras, incluyendo afiliadas de los Intermediarios Colocadores, la obtención de una línea de crédito, la cual podría ser utilizada para cubrir cualquier deficiencia de recursos así como para capital de trabajo. La tasa de interés y las demás condiciones de dicha línea de crédito no han sido acordadas y están sujetas a negociación, por lo que no podemos asegurar que dicha línea de crédito será otorgada en términos aceptables para nosotros.

Antes de la finalización de la Oferta y de nuestras transacciones de formación, celebraremos el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación. De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), 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 el 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) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción. 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. De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 2% de los pagos de Renta derivados de los Contratos de Arrendamiento efectivamente recibidos por nuestras propiedades en el mes inmediato anterior, más cualquier impuesto aplicable. Conforme el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 1% de los pagos de Renta derivados de los Contratos de Arrendamiento efectivamente recibidos por nuestras propiedades en el mes inmediato anterior, más cualquier impuesto aplicable. Nuestro

Administrador también tendrá derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más cualquier impuesto aplicable, que sean cobradas a los arrendatarios, las cuales deberán ser utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades.

### **Política de Distribución**

Conforme al Oficio SAT nos es aplicable el régimen fiscal de FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro primer año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2011. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos realizar las Distribuciones trimestralmente a los Tenedores. Planeamos efectuar nuestra primera Distribución correspondiente al período que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la presente Emisión y hasta el 31 de marzo de 2011, lo cual podría ser anterior a la disposición del total de los recursos derivados de la Emisión para adquirir nuestra Cartera de Adquisición.

### **Inflación**

La inmensa mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento contienen disposiciones destinadas a compensar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente ocasionan el incremento de las Rentas durante la vigencia de los Contratos de Arrendamiento. Es posible que nos veamos afectados por la inflación en los Contratos de arrendamiento que no contengan disposiciones de aumentos indexados. Además, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento requieren que el arrendatario pague una cuota assignable de gastos operativos, incluyendo los gastos comunes de mantenimiento. Esto puede reducir nuestro riesgo a los aumentos en los costos y gastos operativos derivados de la inflación, asumiendo que nuestras propiedades sigan siendo arrendadas y que los arrendatarios cumplan sus obligaciones de reembolsarnos tales gastos.

### **Estacionalidad**

No consideramos que nuestro negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

### **Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado**

Nuestro ingreso futuro, flujo de caja y valor de los CBFIs dependen de las tasas de interés que prevalecen en el mercado, entre otros factores. El riesgo de mercado es la exposición a pérdidas debido a variaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio de divisas, los precios de los productos básicos y los precios de las acciones. El riesgo de mercado principal al que creemos que estamos expuestos es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores, incluyendo las políticas monetarias y fiscales gubernamentales, las consideraciones políticas y económicas, nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de las tasas de interés. Podremos en el futuro contratar coberturas para cubrir dicho riesgo.

## PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

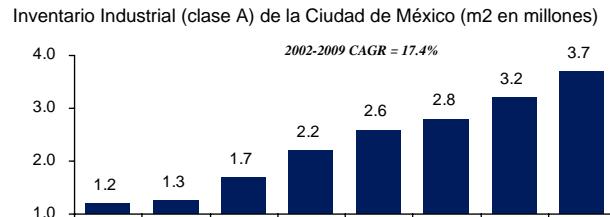
### El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

El sector inmobiliario en México ha contado con el impulso de la estabilidad macroeconómica que el país ha logrado a través de una sólida política fiscal y monetaria. México, un país con grado de inversión desde el 2001 (sus calificaciones crediticias actuales asignadas por Moody's Investors Service, Standard and Poor's Rating Services y Fitch Ratings son Baa1, BBB y BBB, respectivamente), es ahora reconocido por el hecho de que su mercado de capitales tiene un tipo de cambio flexible, totalmente convertible y grandes reservas de divisas. Estos factores han producido una inflación y tipos de interés a niveles bajos, con lo que el financiamiento a mediano y a largo plazo se encuentra disponible para proyectos inmobiliarios. La inflación al cierre del 2010 fue del 4.40%, los pronósticos oficiales del Banco de México para el 2010 fue del 4.5 y 2011 del 3.7%, respectivamente. La tasa de interés promedio pagada por Cetes 28 fue del 4.40%, los pronósticos para las tasas de interés del Banco de México (basados en tasas pagadas por los CETES a 28 días) fue para 2010 del 4.5% y 2011 del 5.0%, respectivamente. Las siguientes gráficas muestran la inflación y tasas de interés históricas y estimadas de México que se estiman para el período 2000 a 2011.

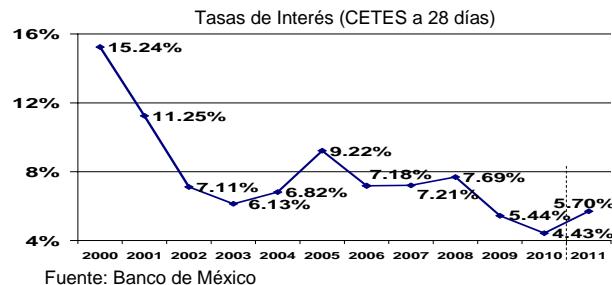
En la última década, los tres subsectores inmobiliarios en arrendamiento distintos a residenciales en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (es decir, industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento significativo en cuanto a inventario bruto. Para el período 2000-2009, la superficie total comercial en México creció a una tasa de crecimiento promedio compuesto anual o CAGR (por sus siglas en inglés) de 8.9%. En la Ciudad de México, uno de nuestros mercados clave, el inventario bruto de la clase A del espacio industrial creció a una CAGR de 17.4% (2002-2009), mientras que la Clase A y la Clase A + de espacio para oficinas creció a una CAGR de 7.4% (2001-2009). Creemos que el crecimiento en el sector inmobiliario en arrendamiento distinto a residenciales está respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía mexicana en general y se traducirá en atractivas oportunidades de adquisición para nosotros. En las gráficas siguientes se proporciona información adicional con respecto a este crecimiento durante los períodos señalados.



Fuente: Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD)



Fuente: CB Richard Ellis, "Visión 2009 México Industrial, 31 de Diciembre, 2009"



Nuestra visión estratégica se basa en una confluencia de factores y la experiencia y el excelente desempeño de Grupo-E como propietario y desarrollador de inmuebles de gran escala. Estos factores se reflejan en nuestro plan de negocios global y responden a los siguientes indicadores fundamental es del mercado inmobiliario que hemos identificado: (i) la dinámica demográfica, (ii) la geografía, (iii) el entorno competitivo y (iv) las inversiones oportunas.

## Dinámica Demográfica y Geografía

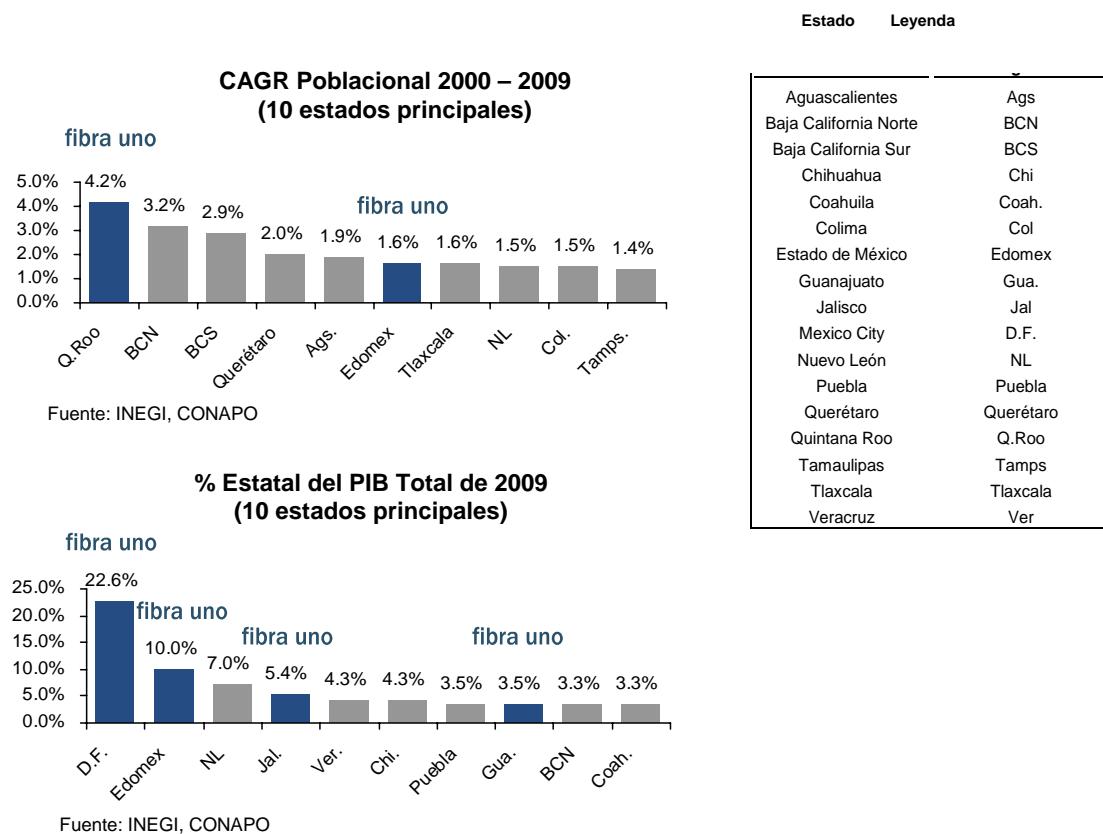
La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en las políticas de salud pública, que han reducido las tasas de mortalidad y natalidad. Estas tendencias están impulsando la demanda de los consumidores mediante la ampliación de los segmentos económicamente activos en la pirámide poblacional (bono demográfico de México). Estos efectos también se pueden ver en términos de las tasas de crecimiento esperado de los cuatro principales grupos de personas por edad que componen la pirámide. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población, o CONAPO, el grupo de edad más joven (0-14 años) disminuirá en una CAGR de 1.0% desde 2010 hasta 2050. Las personas con edades entre 15 y 24 años también representarán una porción menor de la población total (disminuyendo a una CAGR de 0.9% de 2010 hasta el 2050). Por el contrario, los dos grupos de mayor edad (25 - 64 años de edad y el de 64 años en adelante) crecerán a una CAGR de 0.5% y 3.8%, respectivamente, durante el mismo período proyectado. Estos últimos grupos de edad, en nuestra opinión, se convertirán en el mayor motor económico del país ya que se espera que 75 millones de personas sean económicamente activas en ese momento. Este grupo de edad debe estimular la demanda de más propiedades industriales, comerciales y oficinas en las ubicaciones en donde operamos.

Nuestro enfoque de desarrollo inmobiliario está dirigido a atacar el aumento del consumo y las necesidades de trabajo de una clase media en expansión. Implementamos este

enfoque a través de la adquisición y el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas ubicadas en lugares estratégicos en México.

Con respecto a nuestros proyectos comerciales, los directivos principales de nuestro Asesor han mantenido un plan de expansión que se basa en la construcción o la adquisición del tipo de propiedades afin a las características antes descritas. Como los directivos principales de nuestro Asesor lo han hecho en el pasado, nos enfocaremos en la adquisición, desarrollo y administración de centros comerciales comunitarios, entre otros activos orientados al valor. Un centro comunitario está diseñado para facilitar las compras y el entretenimiento de los consumidores en la comunidad. Los centros comunitarios están a menudo anclados con supermercados, salas de cine, farmacias o tiendas departamentales de descuento. Las anclas están respaldadas por *"outparcels"* (puestos comerciales en el exterior de un mall) típicamente ocupados por restaurantes, operadores de comida rápida, instituciones financieras y en las tiendas on line que ofrecen diversos productos y servicios que van desde bienes, salud y equipo electrónico. Un *"power center"* está dominado por varios puntos de anclaje general, incluidos los grandes almacenes de descuento, clubes de almacenes o los líderes del sector *"category killers"*. Los *"power centers"* suelen consistir en varias anclas independiente (sin conexión) y sólo una cantidad mínima de pequeños arrendatarios especializados. En nuestra opinión, estas propiedades son los activos más estables en el sector de locales comerciales, ya que suelen estar anclados por comerciantes orientados al valor y basados en las primeras necesidades. Nuestra intención es ofrecer un espacio comercial de calidad en las ciudades de tamaño medio caracterizadas por la falta de espacio de locales comerciales (en otras palabras, las ciudades poco desatendidas) y ampliar nuestra presencia en nuestros mercados existentes con el fin de satisfacer la creciente demanda de inmuebles comerciales de calidad. Grupo-E se ha posicionado como el principal proveedor de locales comerciales a los arrendatarios que quieran ofrecer bienes y servicios a los habitantes de las comunidades en crecimiento, especialmente aquellos que apoyan a los centros urbanos y de turismo (por ejemplo, Cancún y Chetumal) y esperamos aprovechar estas ventajas a través de nuestra relación con nuestro Asesor.

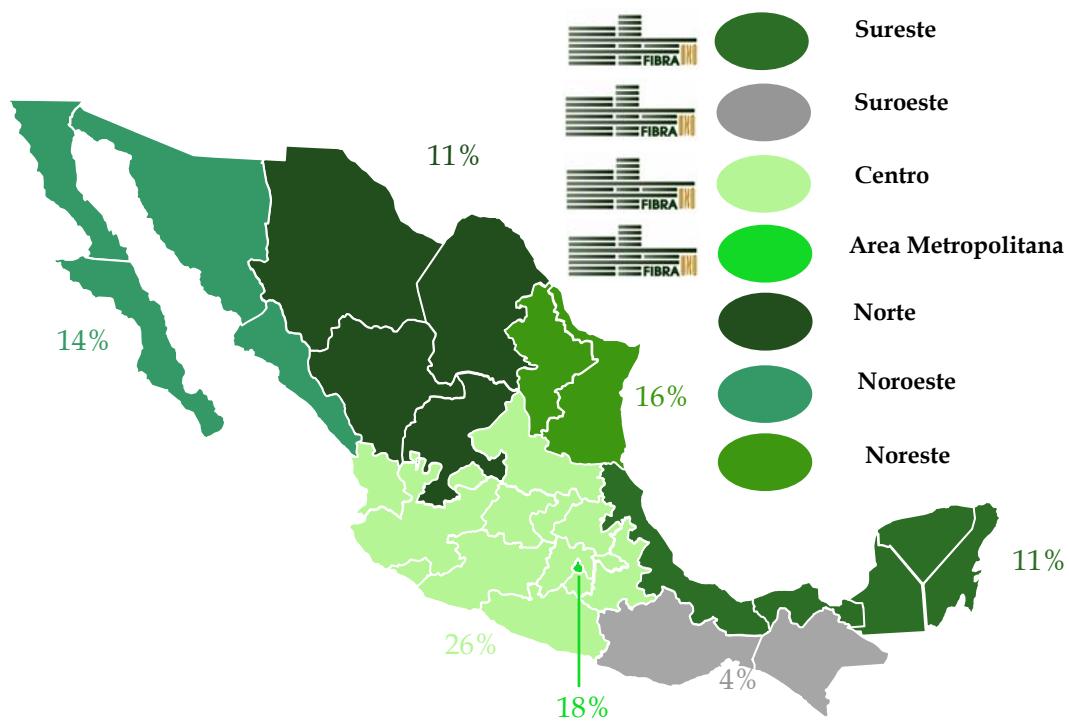
Ofrecemos una cartera diversificada de propiedades, convenientemente ubicadas en lugares que se benefician de las tendencias más dinámicas en los mercados industriales, comerciales y de oficinas. Tenemos presencia en algunos de los estados más importantes de México en función del crecimiento económico y demográfico. Por ejemplo, dos de nuestras propiedades comerciales y de uso mixto se localizan en Quintana Roo, un estado floreciente y orientado al turismo con la tasa de crecimiento de población más alta en la última década (2000-2009 una CAGR de 4.6%). Además, nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo las industriales, tienen una significativa concentración en la Ciudad de México, el Estado de México y Jalisco, tres de las más importantes entidades económicas de México, que en 2008 aportaron el 18.0%, el 9.4% y el 6.7% al PIB de México, respectivamente. En las gráficas siguientes se proporciona información de los estados relativa a la CAGR poblacional durante el período de 2000 a 2009 y el porcentaje del PIB de México durante el 2008.



De acuerdo con nuestra visión a largo plazo, nuestras propiedades comerciales, la mayoría de las cuales, junto con una propiedad de uso mixto con componente comercial, están ubicadas en el sureste y suroeste del país, tienen un alto valor estratégico para nosotros, ya que constituyen un grupo de activos preferenciales que operan en una región con gran potencial comercial, derivado de los flujos turístico y la falta de espacio comercial de calidad. En comparación con el área Metropolitana de la Ciudad de México y el Centro de México (que contribuyeron con 18% y 26%, respectivamente, del espacio de locales comerciales de 18.7 millones de metros cuadrados en México), las regiones Sureste y Suroeste contribuyeron con 11% y 4%, respectivamente pero existe una menor competencia de otros desarrolladores mexicanos. El siguiente mapa muestra la distribución del espacio en venta de locales comerciales por región durante el primer semestre de 2010.

**Distribución del Espacio en Venta de Locales Comerciales por región (Seis meses que finalizaron el 30 de junio de 2010)**

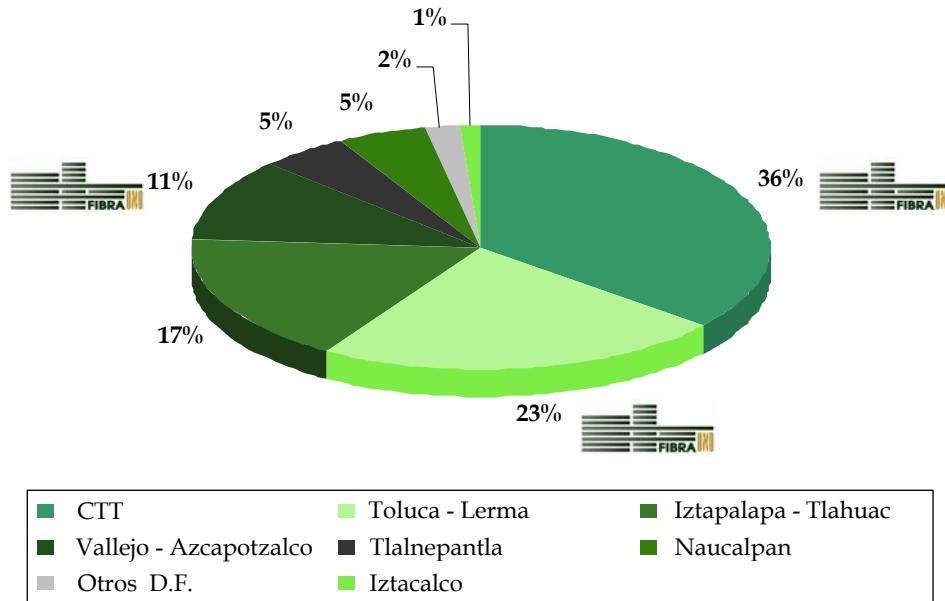
Espacio Total en Venta (m<sup>2</sup>) = 18.7 mm



Fuente: Colliers International, "Retail Market Report 1S 2010", Junio, 2010, incluye todos los tipos de establecimientos asociados a la ANTAD (Departamentales, autoservicios, especializados)

Con respecto a nuestros activos industriales, creemos que hemos adquirido algunas de las propiedades industriales mejor posicionadas en el centro de México, que proporcionan el espacio de almacenamiento y el soporte de la distribución logística de algunas de las mayores empresas de productos de consumo y logística en el país. Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas ya que están vinculadas a los corredores comerciales más dinámicos que conectan el centro de México con los Estados Unidos y con varios puntos clave de la economía mexicana. La vigorosa actividad económica de estas zonas constituye una fuente importante de demanda para nuestros activos industriales. Durante el primer semestre de 2010, los corredores que alimentan a nuestras instalaciones industriales proporcionaron un total de 70% de la demanda total de espacio industrial en metros cuadrados. Entre estos corredores, el de Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán (CTT) y el de Toluca-Lerma contribuyeron con un 36% y un 23%, respectivamente, de la demanda total de espacio industrial. El siguiente gráfico muestra la demanda de espacio individual por corredor durante los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2010.

Demandas de m<sup>2</sup> Industriales en Corredores de la Ciudad de México (seis meses que finalizan el 30 de junio de 2010)



Creemos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas debido a su tamaño y ubicación (por ejemplo la propiedad "Guadalajara"). En nuestra opinión, esto reduce el riesgo de tener competencia directa en propiedades similares.

### Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión

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. Creemos que tenemos el potencial significativo de expansión a mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que creemos que nos permitirán llegar a ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con nuestro Administrador, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento.

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 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). Prudential Real Estate Investors (en la Ciudad de México y Guadalajara) y ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México).

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 Dahns (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).

### **El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina**

Las principales ciudades de México tienen tasas de ocupación que son consistentes con las observadas en mercados comparables de América Latina. No obstante lo anterior, dicha observación no es aplicable respecto a los niveles de renta.

Sin embargo los niveles de renta de México están por debajo de los comparables en las propiedades industriales y de oficinas en América Latina. Una renta promedio mensual industrial Clase A en la Ciudad de México en 2009 era de aproximadamente EUA\$4.7 por metro cuadrado, comparada con EUA\$10.6 por metro cuadrado en São Paulo. Del mismo modo, la renta mensual promedio de espacio de oficina Clase A en la Ciudad de México en 2009 fue de EUA\$23.9 por metro cuadrado, frente a EUA\$51.7 por metro cuadrado en São Paulo.

Somos de la opinión de que el sector inmobiliario mexicano progresivamente convergerá con otras economías de América Latina que en la actualidad presentan perfiles demográficos y económicos semejantes (en términos de crecimiento económico, PIB per cápita y otros indicadores previstos). Creemos que la limitada Oferta de activos inmobiliarios de calidad, aunada a la creciente demanda de tales inmuebles en México finalmente ejercerá una presión hacia el alza en las rentas, que a su vez cerrará la brecha de precios entre los niveles de renta en México y los de otros grandes mercados regionales (en particular, Brasil y Argentina).

Las siguientes tablas proporcionan información adicional de las rentas en estos y otros mercados de América Latina durante 2009.

### Evaluación Comparativa al Cierre del Ejercicio 2009 en Latino América – Bienes Inmuebles Industriales

Ciudad de Ocupación	Inventory Industrial (m2)	Renta Promedio (USD\$/m2/m)	Arrendamiento (m2/m)	Tasa
	Cierre 2009	Cierre 2009	Cierre 2009 /% interanual	
Sao Paulo, Brazil	3,511,000	\$10.6	10.4%	89.0%
Panama City, Panama	121,181	\$6.46	(4.0%)	95.0%
<b>Mexico City, Mexico</b>	<b>3,688,413</b>	<b>\$4.7</b>	<b>(10.0%)</b>	<b>90.0%</b>
Santiago, Chile	1,369,643	\$4.5	0.0%	86.4%
<b>Saltillo, Mexico</b>	<b>1,345,270</b>	<b>\$4.1</b>	<b>(5.1%)</b>	<b>88.4%</b>
Guadalajara, Mexico	1,750,681	\$4.1	(4.2%)	85.9%
Bajío Region, Mexico	3,451,435	\$3.9	0.5%	89.7%
Reynosa, Mexico	2,602,866	\$3.7	(5.6%)	85.4%
Monterrey, Mexico	5,350,523	\$3.6	0.8%	85.3%
<b>Promedio</b>	<b>2,576,779</b>	<b>\$5.1</b>		<b>88.3%</b>

Fuente: CB Richard Ellis, "Perspectiva del Mercado en América Latina, diciembre

### Evaluación Comparativa al Cierre del Ejercicio 2009 en Latino América – Bienes Inmuebles Oficinas Clase A

Ciudad de Ocupación	Inventory Oficinas (m2)	Renta Promedio (USD\$/m2/m)	Arrendamiento (m2/m)	Tasa
	Cierre 2009	Cierre 2009	Cierre 2009 /% interanual	
Caracas, Venezuela	340,833	\$128.27	11.2%	96.5%
Rio de Janeiro, Brazil	821,794	\$69.0	9.0%	96.7%
Sao Paulo, Brazil	1,849,993	\$51.7	0.0%	89.7%
Buenos Aires, Argentina	620,924	\$27.9	(20.0%)	91.0%
Panama City, Panama	262,594	\$25.0	(2.0%)	97.3%
Santiago, Chile	1,444,234	\$23.9	(1.7%)	96.6%
<b>Mexico City, Mexico</b>	<b>3,096,585</b>	<b>\$23.9</b>	<b>(7.5%)</b>	<b>92.2%</b>
Guadalajara, Mexico	145,034	\$19.6	17.3%	88.1%
Monterrey, Mexico	532,480	\$19.0	0.0%	81.5%
Lima, Peru	344,095	\$16.1	6.0%	91.7%
<b>Promedio</b>	<b>945,857</b>	<b>\$40.4</b>		<b>92.1%</b>

Fuente: CB Richard Ellis, "Perspectiva del Mercado en América Latina, diciembre

## INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

### Generalidades

Las FIBRAS son fideicomisos que se constituyen de conformidad con la Legislación Aplicable. Es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles en México para ser destinados al arrendamiento (y su posible venta futura) o a la adquisición del derecho a percibir el ingreso por concepto de renta derivado del arrendamiento de tales bienes inmuebles, así como el otorgamiento de financiamiento para dicho propósito utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

La introducción en la LISR en 2004 de las FIBRAS como un vehículo para la inversión (a través de los valores que emita) representa un nuevo tipo de valor en el mercado de valores disponible para el posible inversionista (tanto personas físicas como morales). La estructura jurídica de una FIBRA se debe a ciertas reformas durante los últimos años a: (i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas; (ii) reglamentos operativos, comerciales y de otro tipo; (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), permitiendo la inversión de las mismas en FIBRAS; y (iv) las reglas misceláneas fiscales.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAS como "instrumentos estructurados". Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFRES) pueden invertir en nuestros CBFIs. De conformidad con sus regímenes de inversión (para SIEFORE 2, un máximo del 10% de sus activos netos, para SIEFRES 3, 4 y 5, un máximo del 15% de sus activos netos, observando sus criterios de diversificación previstos en la Orden 15-19 de la CONSAR (Comisión Nacional de Sistema de Ahorro para el Retiro)). Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 224 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en nuestros CBFIs.

Adicionalmente, la estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 años ha facilitado el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades. Nosotros creemos que factores futuros facilitarán nuestros esfuerzos para convertirnos en la primer FIBRA que cotice en el Mercado de Valores mexicano.

### Comparación de determinados aspectos de las FIBRAS y los REITs

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la legislación aplicable, tienen características similares a las normas que rigen a los REITs (Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria, por sus siglas en inglés) conforme a la legislación de los EUA. A continuación se presenta una tabla que destaca algunas de estas similitudes:

	<b>FIBRAS Mexicanas</b>	<b>REITs de EUA</b>
<b>Distribuciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe distribuir al menos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe distribuir al menos</li></ul>

	un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.
<b>Enfoque de la Inversión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos.</li> <li>• Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo.</li> <li>• Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes.</li> <li>• Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos <i>"primary held for sale to customers in the ordinary course of Business."</i></li> </ul>
<b>Otras consideraciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales relacionados con adquisición de inmuebles.</li> <li>• Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del impuesto al impuesto sobre la renta en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.</li> <li>• Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un máximo del 25% de activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs.</li> <li>• Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional.</li> <li>• Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas acciones.</li> </ul>

	<p>Efectivo que reciban a una tasa del 28%, sujeta a reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los residentes extranjeros sin establecimiento permanente en México no están sujetos al pago del ISR en México, mientras que la transacción se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.</li> </ul>	
--	--	--

### **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:

- la posibilidad de un alto rendimiento (en efectivo) en relación con ciertas 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 Bienes Inmuebles;
- 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 fomentan 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 los 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 cotizarán en una plataforma de la BMV denominada SENTRA Capitales, 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 negociarán 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 efectuará utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y podría 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 la cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores en relación con una Oferta inicial.

### **Deudores Relevantes**

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor 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.

## NEGOCIOS Y PROPIEDADES

### FIBRA UNO

#### General

Somos un fideicomiso mexicano recientemente creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y de uso mixto. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones en Efectivo estables y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento en una gama amplia de sectores inmobiliarios como el industrial, comercial, turísticos, de oficinas y de uso mixto en México.

Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y tenemos la intención de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2011. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, debemos distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos. Para una descripción detallada de la FIBRA, ver *"Información sobre FIBRAS"*.

#### Visión

Nuestra visión es convertirnos en el líder en propiedades comerciales generadoras de ingresos por arrendamiento en México, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada en los sectores industriales, comerciales, de oficina y uso mixto. Buscamos ampliar nuestra Cartera Inicial y convertirnos en líderes del mercado a través del crecimiento autónomo y adquisiciones selectivas.

#### Estrategia

Nuestra estrategia es construir selectivamente una cartera diversificada de propiedades destinadas al arrendamiento de alta calidad, con buena ubicación y generadoras de ingresos. Como parte de nuestra estrategia, pretendemos enfocarnos en inversiones ubicadas en sitios principales con mercados urbanos con altos niveles de consumo y alta actividad económica, tales como el Distrito Federal y Cancún. También pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico y en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios de entretenimiento y opciones comerciales en áreas desatendidas. Al llevar a cabo nuestra estrategia, pretendemos aprovecharnos de la experiencia y conocimiento estratégico del equipo de administración de nuestro Asesor, así como de su relación con los arrendatarios, los gobiernos federales y locales, así como con las comunidades de agencias relacionadas con inmuebles e inversionistas. Un componente clave de

nuestra estrategia de crecimiento es obtener ventaja de las relaciones a largo plazo que ha desarrollado el equipo de administración de nuestro Asesor con nuestros principales arrendatarios, los cuales incluyen algunas de las empresas líderes en México en sus respectivas industrias así como empresas internacionales con presencia en México. En muchos casos estos arrendatarios presentan a nuestro Asesor propuestas para expandirse hacia un mercado específico y esperamos que dichas propuestas representen una valiosa fuente de oportunidades de adquisición de inmuebles.

Nuestro enfoque de desarrollo inmobiliario está dirigido a atender el aumento del consumo y las necesidades de trabajo de una clase media en expansión. Implementamos este enfoque a través de la adquisición y el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas ubicadas en lugares estratégicos en México.

## Propiedades y Administración

Una vez que se lleve a cabo la Emisión, llevaremos a cabo nuestras transacciones de formación, en virtud de las cuales consolidaremos nuestra Cartera Inicial misma que estará conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades). Como parte de nuestras transacciones de formación, se incluyen operaciones de aportación al Fideicomiso, en virtud de las cuales los propietarios de los 13 Bienes Inmuebles que conforman nuestra Cartera de Aportación recibirán conjuntamente 224'337,349 de nuestros CBFIs como contraprestación por dichas aportaciones. Nuestra Cartera de Aportación consiste en 4 propiedades industriales, 4 propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y 4 propiedades de uso mixto que se ubican en 6 Entidades Federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero y el Distrito Federal. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 514,750 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 76% de nuestra Cartera Inicial) y presentaron una tasa de ocupación de 93% al 31 de diciembre de 2010.

Tan pronto como sea posible después de que se lleve a cabo la Oferta Global, planeamos expandir nuestra cartera de propiedades mediante la adquisición de tres propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición la cual equivale a aproximadamente Ps. \$3,800'000,000.00. Nuestra Cartera de Adquisición consiste en 2 propiedades comerciales y una propiedad de uso mixto que se ubican en 2 Entidades Federativas, Quintana Roo y el Distrito Federal. En relación con una de las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición, Plaza Central, pretendemos adquirir los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época), derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Para que dichos derechos sean cedidos, será necesaria la autorización previa y por escrito del FICEDA. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 161,167 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 24% de

nuestra Cartera Inicial) y presentaron una tasa de ocupación de aproximadamente 82% al 31 de diciembre de 2010. Malecón Cancún se encuentra en desarrollo, mientras que Plaza Central inició operaciones recientemente y se encuentra en proceso de llenado del espacio rentable. Creemos que el espacio que se encuentra en proceso de desarrollo y el área en proceso de arrendamiento incrementará nuestra generación de flujo de efectivo. La adquisición de estas propiedades se encuentra sujeta a ciertas condiciones y no podemos garantizar que seremos capaces de completar la adquisición de estas propiedades.

En virtud de lo anterior, una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará integrada por 16 propiedades que representarán aproximadamente 675,917 metros cuadrados de área rentable, con una ocupación aproximada del 90% al 31 de diciembre de 2010, consistentes en:

- Cuatro propiedades industriales que representan aproximadamente 290,601 metros cuadrados de área rentable (43% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 91% al 31 de diciembre de 2010. Nuestra propiedad de Diamante reportó al 31 de diciembre de 2010 una tasa de ocupación del 48%. Sin embargo, es importante mencionar que en diciembre de 2010 se firmó un nuevo contrato con un arrendatario que ocupará, apartir de abril de 2011, la totalidad del espacio que al 31 de diciembre de 2010 se encontraba disponible.
- Seis propiedades comerciales que representan aproximadamente 157,399 metros cuadrados de área rentable (23% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 93% al 31 de diciembre de 2010;
- Una propiedad para oficinas que representa aproximadamente 14,032 metros cuadrados de área rentable (2% de nuestra Cartera Inicial), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 100% al 31 de diciembre de 2010; y
- Cinco propiedades de uso mixto que representan aproximadamente 213,885 metros cuadrados de área rentable (32% de nuestra Cartera Inicial), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 87% al 31 de diciembre de 2010.

Nuestra Cartera Inicial está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Nuestra Cartera Inicial esta situada en 7 entidades federativas incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal, y 15 municipios y Delegaciones. Nuestras propiedades están principalmente situadas en ubicaciones accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas importantes, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica favorable y densamente poblados. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de diciembre de 2010, teníamos aproximadamente 686 Contratos de Arrendamiento celebrados con arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 237,315 metros cuadrados o aproximadamente el 35% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 30% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más

de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera Inicial. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento, por área rentable, era de aproximadamente 6.1 años, por área rentable, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. Con base en los sectores industrial, comercial, de oficinas y de uso mixto, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento, por área rentable, fue de aproximadamente 5.1 años, 9.1 años, 1.0 año y 5.6 años, por área rentable, respectivamente, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. Al 31 de diciembre de 2010, aproximadamente el 17% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 7% del área rentable ocupada, es decir 43,553 metros cuadrados; y 9% de la Renta fija) eran renovados por tiempo indefinido y algunos de ellos pueden ser terminados previo aviso con 30 Días de anticipación, lo que nos proporciona flexibilidad para negociar nuevos arrendamientos y así incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Adicionalmente, substancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento contienen ajustes inflacionarios automáticos respecto al pago de las Rentas.

Como una entidad bien capitalizada, creemos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamiento para impulsar nuestro crecimiento. A medida que crezca nuestro negocio, esperamos continuar con la estrategia de desarrollar e invertir en propiedades industriales, comerciales, de oficina, uso mixto y de otro tipo que cuenten con el potencial de generar atractivos rendimientos en efectivo y de revalorización del capital a largo plazo. Las propiedades en que nos enfocaremos para la futuras adquisiciones estarán caracterizadas por su ubicación privilegiada, el acceso a principales vías de comunicación, la proximidad a los mercados de gran densidad poblacional, incluyendo mercados desatendidos y un diseño de calidad que permita el uso más flexible de la propiedad.

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera Inicial. Estamos actualmente revisando y negociando la posible adquisición de siete propiedades adicionales. Estas oportunidades de inversión inmobiliaria se encuentran actualmente en diversas etapas de desarrollo por parte de sus propietarios actuales e incluyen dos propiedades industriales, dos comerciales, dos de uso mixto y una de uso para oficinas constituyendo un total de aproximadamente 455,227 metros cuadrados de área rentable. Las propiedades están localizadas en cuatro entidades federativas incluyendo Jalisco, el Estado de México, Querétaro y el Distrito Federal. Estas propiedades están en distintas etapas de desarrollo y arrendamiento, y actualmente son controladas por miembros de Grupo-E y administradas por miembros de Grupo-E o terceros. La adquisición de estas propiedades está sujeta a nuestra negociación y ejecución de contratos de compraventa, con los vendedores, recíprocamente aceptables, definitivos y obligatorios en relación con las propiedades, los cuales prevemos incluirán una serie de condiciones para concretar las operaciones de adquisición. Debido a que estas propiedades se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, anticipamos que los contratos de compraventa respectivos, en su caso, establecerán el requisito para que paguemos el precio de compra de las propiedades con base en su costo de desarrollo (actualmente estimado para las siete propiedades en aproximadamente Ps. \$11,193 millones) de cuyo monto una parte sería pagada en la fecha de adquisición de la propiedad y el resto una vez

que se termine el desarrollo. Asimismo, toda vez que estas propiedades son controladas por diversos miembros de Grupo-E que son afiliados de nuestro Asesor, su adquisición, incluyendo la determinación del precio de compra de estas propiedades, estará sujeta a nuestras políticas con respecto a operaciones con Personas Relacionadas y requerirán el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como de la mayoría de los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico. No podemos garantizar que negociaremos y celebraremos satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaremos en posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

La administración diaria de nuestro negocio será realizada por nuestro Administrador, quien contará inicialmente con aproximadamente 35 empleados, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial. Seremos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayudará en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Adicionalmente contaremos con los servicios de la Empresa de Servicios de Representación quien llevará a cabo ciertos servicios a nuestro nombre relacionados con arrendamientos, cobranza y facturación, sujeto a nuestra supervisión. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, estarán exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Ver sección *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración”*.

El equipo de administración de nuestro Asesor estará encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Director Financiero y por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones. Estas personas también son directivos de nuestro Administrador. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen más de 40 años de experiencia combinada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria en México y han operado en diversos ciclos económicos. Por otro lado Javier Elizalde Vélez tiene experiencia significativa en finanzas y banca corporativa y de inversión. En virtud de lo anterior, esperamos vernos beneficiados con sus amplios conocimientos estratégicos que tienen de nuestra industria y de los mercados locales para llevar a cabo nuestra estrategia comercial y crear y operar de manera selectiva una cartera diversificada de propiedades generadoras de ingresos en México, que esperamos puedan proporcionar, a largo plazo a los Tenedores, atractivos rendimientos a través de Distribuciones y ganancias de capital.

## **Grupo-E**

Con más de dos décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, Grupo-E es un conjunto de personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas, y de uso mixto. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los setentas, cuando miembros de la familia El-Mann iniciaron operaciones como franquicia de una marca mexicana de pinturas y productos afines. Según se fue expandiendo la franquicia, la familia El-Mann se enfrentó a la escasez de propiedades bien ubicadas que se apegaran a sus estándares de calidad y ofrecieran un alquiler razonable. Como resultado, Grupo-E comenzó a adquirir y desarrollar terrenos, los cuales, en ocasiones, eran más grandes que el espacio que necesitaba para sus tiendas y por tanto inició la construcción de

espacios comerciales adicionales para ser arrendados a otros negocios. Al detectar esa oportunidad en el mercado inmobiliario, Grupo-E se enfocó al negocio inmobiliario, ampliando su cartera de propiedades durante toda la década de los ochentas, construyendo a principios de los noventas, su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Antes de la Oferta, nuestra Cartera Inicial era mayoritariamente propiedad de y administrada por Grupo-E, con excepción de nuestra propiedad Malecón Cancún, la cual es administrada por un tercero y en la cual Grupo-E tiene una copropiedad de aproximadamente el 50% sobre la misma. Una vez que se lleve a cabo la presente Emisión, ciertos miembros de Grupo-E participarán en nuestra administración y operaciones. Las propiedades en nuestra Cartera Inicial fueron en su mayoría propiedad de ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, incluyendo entidades afiliadas a ellos. Creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporcionará ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nosotros, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tendremos acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E; a sus excelentes relaciones con la industria; a su conocimiento del mercado; y a su capacidad de ejecución. Creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporcionará acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, han acordado proporcionarnos el derecho de preferencia para adquirir Bienes Inmuebles que por sus características sean considerados como una oportunidad de inversión inmobiliaria futura, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad y hasta el grado de que dicha oportunidad incluya propiedades en los sectores inmobiliario, para oficinas, comercial, hoteles o de uso mixto. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié, han acordado proporcionarnos un derecho de preferencia respecto de la adquisición de las propiedades (comerciales, industriales, oficinas, hoteles o de uso mixto), de las que al día de hoy son mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente. Para una descripción más detallada, ver sección *"Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación"*. Creemos que este acceso futuro a inmuebles, así como la relación que mantienen los administradores de nuestro Asesor y los de Grupo-E con arrendatarios clave y corredores inmobiliarios e inversionistas, generará para nosotros una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

## **Nuestro Asesor**

Estaremos internamente administrados por nuestro Administrador, y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y estará exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversiones. El equipo de administración de nuestro Asesor está conformado por las siguientes personas, las cuales ocuparan cargos directivos en nuestro Administrador:

*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 28 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 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 administrador 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.

*Javier Elizalde Vélez* es el Director de Finanzas de nuestro Asesor. El señor Elizalde Vélez fue Director de Banca Corporativa en BBVA Bancomer desde el año 2002, hasta incorporarse a nuestro Asesor en el 2010. Cuenta con más de 13 años de experiencia en la banca corporativa y de inversión. El señor Elizalde Vélez tiene una licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en México.

*Charles El-Mann Metta* es Director de Operaciones de nuestro Asesor. El señor Charles El-Mann Metta se unió a Grupo-E, y ha estado a cargo de las operaciones de la cartera industrial de Grupo-E desde el año 2005. Charles El Mann Metta ha sido el responsable de la implementación de estrategias respecto de los arrendamientos en Grupo-E, así como el mantenimiento de las relaciones comerciales con los arrendatarios y el estudio de mercado de propiedades a arrendarse. Tiene nueve años de experiencia en el desarrollo de administración de inmuebles. El señor Charles El-Mann Metta se tituló en Administración de Empresas Internacionales en la Universidad Anáhuac en México.

Todos los funcionarios de nuestro Asesor dedicarán el tiempo necesario a nuestro negocio para permitirles operar de manera efectiva, en el entendido de que Javier Elizalde Vélez será el único que trabajará de manera exclusiva para nuestro Administrador.

## Oportunidad de Mercado

Consideramos que tenemos una posición única como vehículo de inversión capaz de aprovechar las oportunidades del mercado de inmuebles que esperamos surjan con motivo de la expansión de la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, creemos que México continuará gozando de estabilidad, lo cual nos ofrecerá diversas alternativas de financiamiento para desarrollar nuestro crecimiento. También creemos que las dinámicas demográficas proyectadas que están impulsando el crecimiento de los segmentos económicamente activos de la población en México seguirán estimulando la demanda de los consumidores en las ciudades y regiones donde la disponibilidad de propiedades comerciales

adecuadas es baja y donde, como los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor han hecho en el pasado, podremos invertir recursos para desarrollar activos.

Las ventajas competitivas que creemos nos diferencian de otros propietarios de inmuebles y desarrolladores del mercado inmobiliario en México se basan en muchos años de experiencia del equipo de directivos de nuestro Asesor, haciendo de nuestra plataforma de negocios un mecanismo de inversiones altamente efectivo que responde a los fundamentos del mercado de inmuebles, ya sea que estén relacionados con el entorno macroeconómico, la dinámica del mercado inmobiliario global o la estructura de los mercados locales.

<b>Fundamentos del Mercado Inmobiliario</b>		<b>Nuestras Ventajas Competitivas</b>	
<b>Estabilidad Económica</b>	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como su sistema financiero y bancario han dado estabilidad al mercado inmobiliario en México.	<b>Acceso al Capital</b>	Nuestra estructura de capital nos permitirá utilizar financiamiento y nos proporcionará acceso natural a los mercados de capital
<b>Demografía</b>	La transición demográfica de México a una base más amplia de población económicamente activa, incentiva la demanda al consumo	<b>Mercados Objetivos</b>	Parte de nuestra estrategia de desarrollo e inversión incluye atender los mercados desatendidos y estabilizados con poblaciones de ingreso medio en crecimiento en México
<b>Geografía</b>	México continúa posesionándose estratégicamente para beneficiarse del comercio global, los flujos de turismo y el consumo emergente	<b>Ubicación</b>	Nuestra base de propiedades bien ubicadas proporciona exposición a tendencias dinámicas en los subsectores industriales, comerciales y corporativos
<b>Competencia</b>	Conocimiento local es necesario para operar eficientemente y pocas empresas grandes en el sector.	<b>Experiencia / Escala</b>	La experiencia y recursos de los administradores de nuestro Asesor, así como una trayectoria de más de 20 años nos distinguen de nuestros competidores

<b>Fundamentos del Mercado Inmobiliario</b>		<b>Nuestras Ventajas Competitivas</b>
<b>Oportunidades de Inversión</b>	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podría generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad	<b>Capacidad de Suministro</b> El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; tendremos acceso a propiedades actualmente propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y a futuras oportunidades suministradas por miembros de Grupo-E.
<b>Convergencia</b>	Los niveles de precio y renta en México están por debajo de la mayoría de los niveles comparables en América Latina y se espera que se equiparen	<b>Crecimiento Interno</b> Nuestra Cartera Inicial será capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.
<b>Escasez relativa</b>	Los inversionistas inmobiliarios que buscan invertir en mercados emergentes están limitados por la falta de vehículos o productos de inversión	<b>Diferencia Financiera</b> Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México y en los mercados internacionales

## Nuestras fortalezas

Creemos que contamos con las siguientes fortalezas:

**Equipo de administración experimentado y comprometido.** El equipo de administración de nuestro Asesor estará encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas y por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones. Estas personas también fungen como directivos de nuestro Administrador. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria en México y han operado en diversos ciclos económicos. Javier Elizalde Vélez tiene experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen en común una visión anticipada del mercado, que les ha permitido transformar a Grupo-E en una empresa inmobiliaria multifacética

y verticalmente integrada, habiendo desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos en diferentes sectores de la industria inmobiliaria incluyendo desarrollos comerciales, industriales, corporativos, residenciales, de alojamiento y centros de salud, en varios Estados de la República Mexicana. Esperamos beneficiarnos de su experiencia y profundo conocimiento del mercado local que nos permita identificar, seleccionar y adquirir oportunidades de inversión atractivas en diversos sectores de la industria inmobiliaria en México. Además, una vez que llevemos a cabo la presente Oferta y nuestras transacciones de formación, algunos miembros del equipo de administración de nuestro Asesor tendrá a través del Fideicomiso de Control, aproximadamente el 60% de nuestros CBFIs. Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico (diferentes al propietario minoritario Jaime Kababie Sacal, el cual representa un total de aproximadamente 0.3% de nuestros CBFIs) así como todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs. Asimismo, una vez que se lleve a cabo la aportación de nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo a los directivos de nuestro Asesor, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y todos los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso. De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un período de 180 (ciento ochenta) Días a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 5% (cinco por ciento) de los CBFIs originalmente aportados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados, en el entendido que dichos CBFIs serán propiedad únicamente de propietarios minoritarios que no tengan alguna prohibición para enajenar sus CBFIs durante dicho período. Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del día 181 y hasta los dos años siguientes contados a partir de la fecha de la presente Emisión, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir de los dos años mencionados anteriormente y hasta cinco años posteriores a la fecha de la presente Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Creemos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los integrantes del equipo de administración, como de los demás Fideicomitentes Adherentes, alinearán sus intereses con los de los Tenedores.

En la tabla siguiente se incluyen las restricciones referidas:

Porcentaje de CBFIs a mantener en el Fideicomiso de Control	Plazo de Restricción con relación a la presente Oferta
95%	180 Días siguientes a la Emisión
90%	2 años calendario siguientes a la Emisión
50%	5 años calendario siguientes a la Emisión
100% (respecto a los CBFIs propiedad de la Familia El-Mann y la Familia Attié, miembros	180 Días siguientes a la Emisión

del Comité Técnico y directivos de nuestro Asesor que hayan aportado Bienes Inmuebles al Fideicomiso y excluyendo al señor Jaime Kababie Sacal)

- **Cartera industrial, comercial, de oficinas y de uso mixto, de alta calidad.** Creemos que nuestra Cartera Inicial representará una de las carteras de más alta calidad de propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en México. Nuestra Cartera Inicial está constituida por propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de calidad reconocida. Creemos que las propiedades referidas a continuación constituyen un indicativo de la calidad de nuestra Cartera Inicial.

— *Malecón Cancún. (Uso Mixto)* Malecón Cancún es una propiedad de uso mixto, ubicada en el centro de la ciudad de Cancún. Malecón Cancún cuenta con un componente comercial, de oficinas y hotel, así como con un componente residencial que no será parte de la Cartera de Adquisición. El componente comercial y de oficinas cuenta con aproximadamente 68,313 metros cuadrados de área rentable. La calidad de esta propiedad está apuntalada, entre otras cosas, por sus tiendas ancla, que generan una gran afluencia de visitantes y flujo de personas. Malecón Cancún es una propiedad con gran potencial de crecimiento. Actualmente el componente de oficinas se encuentra en desarrollo y esperamos iniciar la entrega de espacios rentables a partir del segundo trimestre de 2011. Esperamos que la conclusión del hotel agregue un área adicional de construcción de aproximadamente 7,472 metros cuadrados, lo cual esperamos suceda en el cuarto trimestre de 2011. La cantidad de Ps. \$100.0 millones del precio de compra de la propiedad será retenido hasta que la construcción de la propiedad sea terminada. Los ingresos totales de Malecón Cancún para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2010 fueron de aproximadamente Ps. \$100.6 millones.

— *Guadalajara (Industrial)*. Guadalajara es una propiedad industrial ubicada en el Municipio de Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad, inició operaciones en el año 2008 y por ello es una de las propiedades industriales más nuevas en Jalisco, la cual incluye un nuevo almacén que fue completado y entregado a un arrendatario en julio de 2010. Esta propiedad fue adquirida por Grupo-E con el objeto de atender el déficit de centros de distribución en Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México. La ubicación de la propiedad y su proximidad al aeropuerto internacional de Guadalajara le da plusvalía como centro de distribución para arrendatarios que otorgan servicios a la ciudad y sus alrededores. La propiedad cuenta con 310 andenes, cruce de andén en tres bodegas, y una espuela de ferrocarril. La propiedad se encuentra ocupada por 8 arrendatarios, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México, así como la empresa más grande de panadería en Latinoamérica. La propiedad cuenta con 141,370 metros cuadrados de superficie rentable, y presenta una ocupación de aproximadamente 89% al 31 de diciembre de 2010. Los ingresos totales de esta propiedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron de Ps. \$69.8 millones.

— *Reforma 99 (Oficinas)*. Reforma 99 es un edificio de oficinas ubicado en la Delegación Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. La propiedad está ocupada por una dependencia gubernamental, y se encuentra en la principal avenida de la Ciudad de México, Avenida Paseo de la Reforma, en un área con una dinámica actividad económica. La propiedad cuenta con aproximadamente 14,032 metros cuadrados rentables, y presenta una ocupación de 100% al 31 de diciembre de 2010. Los ingresos totales de esta propiedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron de Ps. \$27.1 millones.

- **Visión de mercado anticipada.** Creemos que nos beneficiaremos de la visión de mercado anticipada del equipo de administración de nuestro Asesor. En muchos casos, dicho equipo ha logrado ser innovador y ser “first mover” en el desarrollo de propiedades en mercados con un perfil económico y demográfico caracterizado por un alto crecimiento de ingresos y población, así como mercados tradicionalmente desatendidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos la intención de enfocarnos en estos mercados y esperamos beneficiarnos de la experiencia que tienen los directivos de nuestro Asesor al momento atacar dichos mercados.
- **Atractiva estructura de capital.** Nos consideramos una empresa bien capitalizada y, creemos que estamos en muy buena posición para obtener y utilizar financiamiento para hacer crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar nuestras futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y de capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales o internacionales. Nuestro objetivo es tener un coeficiente de apalancamiento del 50% sobre el valor de mercado de nuestros activos y pretendemos mantener una cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.20 veces. Consideramos que muchos de nuestros competidores del sector inmobiliario en México se han enfrentado o enfrentan retos debido a la reciente desaceleración económica, tales como un apalancamiento substancial con vencimientos de corto y mediano plazo, así como una reducción considerable de financiamiento disponible para financiar vencimientos que están próximos a su fecha de terminación. Creemos que por tener acceso a los mercados públicos y además por no tener problemas de deuda, tendremos una gran ventaja sobre nuestros competidores en lo que respecta a adquirir y desarrollar propiedades que se ajusten a nuestros objetivos de inversión.
- **Diversificación geográfica y de arrendatarios.** Al llevarse a cabo la Oferta y nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de la propiedad denominada Plaza Central, para sumar un total de 16 propiedades, incluyendo cuatro propiedades industriales, seis propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Esas propiedades están diversificadas por tipo de activo, por zona geográfica y arrendatarios. Nuestra Cartera Inicial está situada en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y 15 municipios y delegaciones, en zonas que generalmente han demostrado tener una tendencia demográfica favorable, así como una población socio-económica amplia y con tendencia al aumento de ingresos. Creemos que la diversificación geográfica de nuestras propiedades servirá para no depender de manera significativa de alguna zona específica o de una economía regional de México en particular. También consideramos que tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Consideramos que nuestras propiedades tienen arrendatarios con buena

reputación y solvencia, lo cual contribuye a la estabilidad de nuestros ingresos por concepto de Rentas. Al 31 de diciembre de 2010, teníamos aproximadamente 686 Contratos de Arrendamiento con arrendatarios de varias industrias, incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y de oficinas para uso gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 237,315 metros cuadrados o aproximadamente el 35% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 30% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera Inicial. Al 31 de diciembre de 2010, la vigencia remanente promedio de Renta de los Contratos de Arrendamiento, fue de aproximadamente 6.1 años (excluyendo los contratos con renovación por tiempo indefinido), por área rentable. Creemos que la diversidad de nuestra base de arrendatarios ayudará a reducir al mínimo nuestra exposición a las fluctuaciones económicas de una sola industria o sector económico o respecto a cualquier arrendatario en particular.

- **Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.** Nosotros, a través de nuestro Asesor y de nuestro Administrador, tendremos acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, la cual cuenta con amplia experiencia en la adquisición de activos, el arrendamiento, la administración de propiedades, el soporte legal y la ejecución de construcciones. Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo y esperamos expandir nuestra cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de nuestros competidores, que se concentran únicamente en adquirir propiedades. Por medio de la experiencia obtenida a través de muchos años de trabajo en esta áreas, Grupo-E ha desarrollado capacidades en todas las etapas del ciclo de inversión y desarrollo de inmuebles, incluyendo: análisis sobre el mejor uso y aprovechamiento de inmuebles; trabajos de planeación previa al desarrollo de proyectos; decisiones sobre adquisición y desarrollo de proyectos; obtención de permisos y licencias; elaboración de planes, proyectos, presupuestos y programas de obra; financiamiento de proyectos; construcción; comercialización; y administración de proyectos inmobiliarios. Creemos que esas capacidades le han permitido a Grupo-E convertirse en un proveedor confiable de soluciones inmobiliarias innovadoras para los clientes de una gran diversidad de sectores e industrias. Nuestro Asesor nos brindará asistencia y apoyo en la implementación de estrategias de planeación, inversión, financiamiento, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Conforme hagamos crecer nuestro negocio, creemos que el acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo E, nos permitirá operar con ventaja competitiva.
- **Oportunidades de crecimiento interno y externo.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tendremos acceso a una amplia gama de opciones sobre adquisiciones potenciales. De conformidad con los Convenios de Adhesión, mientras que el Fideicomiso de Control mantenga por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han aceptado proporcionarnos el derecho de preferencia para, en su caso, adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles futura que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, hasta el grado en que dicha oportunidad incluya propiedades de los sectores industrial, para oficinas, comercial o de uso mixto. 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, de oficinas o de

uso mixto, de las que actualmente sean propietarios mayoritariamente, ya sea individual o conjuntamente. Creemos que dicho acceso a futuros inmuebles, otorgado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertas propiedades que actualmente son mayoritariamente propiedad de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, así como la amplitud de relaciones de nuestro Asesor en la industria inmobiliaria mexicana, nos generará una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores. Además, creemos que nuestra presencia en el mercado local nos permitirá generar otras oportunidades de adquisición. Nuestro Administrador cuenta con personal interno para la administración de propiedades en cada una de nuestras 16 propiedades iniciales, incluyendo la propiedad denominada Plaza Central. Creemos que esa presencia en el mercado local nos permitirá comprender mejor las características y tendencias específicas de cada localidad, responder rápida y directamente a las necesidades y demandas de los arrendatarios, así como atraer nuevos arrendatarios y conservarlos. Además, creemos que nuestra red de relaciones con la industria y con Grupo-E, aumenta nuestra capacidad para realizar adquisiciones fuera de procesos competitivos de mercado y capitalizar las nuevas oportunidades de desarrollo. Creemos que este enfoque dirigido al mercado y centrado en las relaciones para nuestro crecimiento, nos permitirá identificar oportunidades de crecimiento tanto internas como externas de manera eficiente y económica.

- **Nuestros objetivos y estrategia de crecimiento.**

Nuestros principales objetivos son, incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos ajustados a riesgos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Bienes Inmuebles y la distribución de dividendos estables. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera Inicial.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias.
  - *Desarrollando las áreas de expansión de nuestras propiedades.* Al 31 de diciembre de 2010, las propiedades en nuestra Cartera Inicial tenían aproximadamente 9,791 metros cuadrados de área rentable y de construcción en proceso de desarrollo y aproximadamente 8,522 metros cuadrados de terreno disponible para expansiones futuras. Conforme se desarrollem estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
  - Creemos que nuestra propiedad Guadalajara sirve como ejemplo de una propiedad en donde el desarrollo y arrendamiento de un área de expansión ha resultado en mayores flujos de efectivo en la propiedad. En julio de 2010, el desarrollo de un nuevo almacén en la propiedad fue terminado, representando aproximadamente 26,068 metros

cuadrados de área rentable. El espacio fue arrendado a un arrendatario por aproximadamente Ps. \$1.2 millones mensuales, lo cual representó un aumento en el flujo de efectivo de la propiedad.

- En particular, creemos que nuestras propiedades Malecón Cancún y Tuxtla II tienen un potencial significativo para proveer flujos de efectivo adicionales una vez que se terminen de desarrollar dichas propiedades. El hotel de nuestra propiedad Malecón Cancún, que se encuentra actualmente en desarrollo, se espera que sea terminado en el cuarto trimestre de 2011, resultando en aproximadamente 7,472 metros cuadrados de área de construcción (adicional a los aproximadamente 12,000 metros cuadrados rentables del componente de oficinas, que están en una etapa más avanzada de desarrollo y que son considerados como parte del área rentable al 31 de diciembre de 2010). Asimismo, aproximadamente 2,319 metros cuadrados de área rentable adicionales en Tuxtla II están en desarrollo y han sido pre- arrendados por una empresa hotelera de bajo costo que se espera sea terminada su construcción a más tardar el 31 de agosto de 2011. Existe la obligación por parte de los propietarios de Tuxtla II de terminar la construcción del hotel ubicado en la misma a más tardar el 31 de agosto de 2011 y los mismos han garantizado lo anterior al acordar, a través del Fideicomiso de Control, que en caso de no cumplir con dicha obligación, el número necesario de los CBFIs que reciban como contraprestación por dicha propiedad que se encuentran en el Fideicomiso de Control, deberán venderse y con los recursos de dicha venta llevar a cabo la terminación de la obra.
- Adicionalmente existen aproximadamente 8,522 metros cuadrados de terreno para futuras expansiones en las propiedades de Guadalajara, La Joya y Tuxtla II (aproximadamente 4,758 metros cuadrados; 2,745 metros cuadrados; y 1,019 metros cuadrados, respectivamente).
- o *Realizando incrementos en las Rentas. Área rentable disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera Inicial al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2010, teníamos aproximadamente 65,467 metros cuadrados de área rentable desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área. Creemos que nuestras propiedades Plaza Central y Taxco sirven como ejemplo donde existe un esfuerzo para arrendar espacios disponibles y ha resultado en un incremento en la ocupación y los ingresos en las propiedades. Por ejemplo, nuestra propiedad Taxco inició operaciones en 2010 y 20 Contratos de Arrendamiento correspondientes a 10,154 metros cuadrados de área rentable han sido celebrados al 31 de diciembre de 2010. Adicionalmente, 43 nuevos Contratos de Arrendamiento han entrado en vigor desde enero de 2010 en nuestra propiedad Plaza Central, lo cual representa aproximadamente 6,836 metros cuadrados de área

rentable, resultando en una tasa de ocupación del 97% en la propiedad al 31 de diciembre de 2010.

- **Establecer una sólida presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Tenemos el propósito de invertir en ubicaciones 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 consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México 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 donde 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 tales como el Distrito Federal y Cancún, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos 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. En este sentido, pretendemos concentrarnos en los centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México, y esperamos beneficiarnos de su experiencia. Ejemplos de la exitosa implementación de esta estrategia en el desarrollo de propiedades en áreas en las que no existían opciones o estas eran limitadas, incluyen nuestra propiedad comercial de Chetumal que creemos es el único centro comercial en la ciudad y Taxco, que ha revolucionado la dinámica comercial y de entretenimiento de ese centro urbano.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Tenemos la intención de conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e incluso internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Creemos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporcionan flujos más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen cadenas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que creemos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que participamos. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto a nuestros mercados actuales y futuros. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse en tal área, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Creemos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayudará 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.

- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.** Nosotros creemos que, como consecuencia de la reciente caída económica del mercado mexicano, existen oportunidades para inversionistas con suficiente liquidez para adquirir inmuebles que presentan valuaciones atractivas. Pretendemos utilizar nuestro sólido balance y posición de liquidez, así como el alto nivel de conocimiento y experiencia de nuestro Asesor, para participar activamente en dichas oportunidades.
- **Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tendremos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, incluyendo la cartera actual de propiedades mayoritariamente controladas por la Familia El-Mann y la Familia Attié, ya sea conjunta o individualmente, así como oportunidades de inversión inmobiliarias a futuro que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos provean. Para mayor información ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación – Derecho de Preferencia”* del presente Prospecto. Creemos que nuestro acceso a las futuras oportunidades de inversión descritas, así como la amplitud de las relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor y Grupo-E han establecido en todo el sector inmobiliario mexicano, generarán una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión a través de las cuales podremos expandir nuestro negocio y aumentar el valor para todos los Tenedores de nuestros CBFIs.

## Crecimiento

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera Inicial. Estamos actualmente revisando y negociando la posible adquisición de siete propiedades adicionales. Estas oportunidades de inversión inmobiliaria se encuentran actualmente en diversas etapas de desarrollo por parte de sus propietarios actuales e incluyen dos propiedades industriales, dos comerciales, dos de uso mixto y una de uso para oficinas constituyendo un total de aproximadamente 455,227 metros cuadrados de área rentable. Las propiedades están localizadas en cuatro entidades federativas incluyendo Jalisco, el Estado de México, Querétaro y el Distrito Federal. Estas propiedades están en distintas etapas de desarrollo y arrendamiento, y actualmente son controladas por miembros de Grupo-E y administradas por miembros de Grupo-E o terceros. La adquisición de estas propiedades está sujeta a nuestra negociación y ejecución de contratos de compraventa, con los vendedores, recíprocamente aceptables, definitivos y obligatorios en relación con las propiedades, los cuales prevemos incluirán una serie de condiciones para concretar las operaciones de adquisición. Debido a que estas propiedades se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, anticipamos que los contratos de compraventa respectivos, en su caso, establecerán el requisito para que paguemos el precio de compra de las propiedades con base en su costo de desarrollo (actualmente estimado para las siete propiedades en aproximadamente Ps. \$11,193 millones) de cuyo monto una parte sería pagada en la fecha de adquisición de la propiedad y el resto una vez

que se termine el desarrollo. Asimismo, toda vez que estas propiedades son controladas por diversos miembros de Grupo-E que son afiliados de nuestro Asesor, su adquisición, incluyendo la determinación del precio de compra de estas propiedades, estará sujeta a nuestras políticas con respecto a operaciones con Personas Relacionadas y requerirán el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como de la mayoría de los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico. No podemos garantizar que negociaremos y celebraremos satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaremos en posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

## **Nuestra Cartera Inicial**

La siguiente tabla presenta información importante en lo referente a nuestra Cartera Inicial, incluidas nuestras 13 propiedades de la Cartera de Aportación y 3 propiedades de la Cartera de Adquisición, al 31 de diciembre 2010.

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	% del Área Rentable	% de Ocupación <sup>(2)</sup>	Número de Inquilinos <sup>(3)</sup>	% de la Renta Fija Total Anualizada Relacionada con los Principales Arrendatarios <sup>(4)</sup>	Renta Fija Anualizada (P.s. En 000s) <sup>(5)</sup>	Ingresos por Rentas 2010 (P.s. En 000s)	Total de Ingresos 2010 (P.s. En 000s)
<b>Cartera de Aportación</b>										
<i>Propiedades Industriales</i>										
1. Guadalajara	TLAQUEPAQUE, JALISCO	2008	141,370	21%	89%	8	86%	\$ 77,811	\$ 67,628	\$ 69,773
2. Diamante	CUAUTITLÁN ITZCALLIL EDO. MEXICO	1994	22,969	3%	48%	2	100%	\$ 15,726	\$ 18,130	\$ 18,130
3. La Joya	CUAUTITLÁN MEXICO, EDO. MEXICO	1999	58,970	9%	100%	3	100%	\$ 32,939	\$ 32,476	\$ 32,476
4. Maravillas	TOLUCA, EDO. MEXICO	2004	67,292	10%	100%	11	66%	\$ 31,771	\$ 28,973	\$ 31,148
<i>Propiedades Comerciales</i>										
5. Celaya	CELAYA, GUANAJUATO	2007	20,593	3%	99%	104	46%	\$ 41,724	\$ 41,251	\$ 52,421
6. Tuxtla	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS	2007	16,260	2%	89%	74	47%	\$ 27,103	\$ 34,110	\$ 40,731
7. Taxco	TAXCO, GUERRERO	2010	16,666	2%	61%	16	87%	\$ 11,473	\$ 6,691	\$ 6,765
8. Tuxtla II	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS	2010	11,026	2%	100%	1	100%	\$ 11,520	\$ 960	\$ 960
<i>Oficinas</i>										
9. Reforma 99	DEL. CUAUHTEMOC, DISTRITO FEDERAL	1998	14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110	\$ 27,110	\$ 27,110
<i>Propiedades Mixtas</i>										
10. Vía Morelos	ECATEPEC, EDO. MEXICO	1997	55,366	8%	99%	12	74%	\$ 27,896	\$ 29,295	\$ 29,627
11. Lerma	LERMA, EDO. MEXICO	1999	73,255	11%	99%	18	53%	\$ 31,646	\$ 31,674	\$ 33,302
12. Rentimex	DEL. BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL	1997	6,783	1%	100%	5	100%	\$ 18,674	\$ 18,958	\$ 18,958
13. Vallejo 2000	DEL. GUSTAVO A MADERO, DISTRITO FEDERAL	1995	10,167	2%	98%	5	100%	\$ 10,129	\$ 11,003	\$ 11,003
<b>Sub Total Cartera de Aportación</b>			<b>514,750</b>	<b>76%</b>	<b>93%</b>	<b>260</b>	<b>78%</b>	<b>\$ 365,522</b>	<b>\$ 348,260</b>	<b>\$ 372,404</b>
<b>Cartera de Adquisición</b>										
<i>Propiedades Comerciales</i>										
1. Plaza Central	DEL. IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL	2009	57,541	9%	97%	134	43%	\$ 87,328	\$ 83,507	\$ 104,054
2. Chetumal	OTON P BLANCO, QUINTANA ROO	2005	35,313	5%	97%	108	43%	\$ 41,997	\$ 44,268	\$ 54,678
<i>Propiedades Mixtas</i>										
3. Malecón Cancún	BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO	2009	68,313	10%	62%	126	31%	\$ 88,696	\$ 77,117	\$ 100,564
<b>Sub Total Cartera de Adquisición</b>			<b>161,167</b>	<b>24%</b>	<b>82%</b>	<b>368</b>	<b>38%</b>	<b>\$ 218,022</b>	<b>\$ 204,893</b>	<b>\$ 259,295</b>
<b>Total Cartera Inicial</b>			<b>675,917</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>628</b>	<b>63%</b>	<b>\$ 583,544</b>	<b>\$ 553,152</b>	<b>\$ 631,699</b>
<b>Total Propiedades Industriales</b>			<b>290,601</b>	<b>43%</b>	<b>91%</b>	<b>24</b>	<b>86%</b>	<b>\$ 158,247</b>	<b>\$ 147,208</b>	<b>\$ 151,527</b>
<b>Total Propiedades Comerciales</b>			<b>157,399</b>	<b>23%</b>	<b>93%</b>	<b>437</b>	<b>49%</b>	<b>\$ 221,146</b>	<b>\$ 210,787</b>	<b>\$ 259,609</b>
<b>Total propiedades de Oficinas</b>			<b>14,032</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 27,110</b>	<b>\$ 27,110</b>	<b>\$ 27,110</b>
<b>Total Propiedades Mixtas</b>			<b>213,885</b>	<b>32%</b>	<b>87%</b>	<b>166</b>	<b>53%</b>	<b>\$ 177,041</b>	<b>\$ 168,047</b>	<b>\$ 193,453</b>

(1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 31 de diciembre de 2010.

(2) Porcentaje del área rentable al 31 de diciembre de 2010.

(3) Si un mismo arrendatario arrienda más de un espacio en alguna determinada propiedad, se contabiliza una sola vez en dicha propiedad. Si un mismo arrendatario arrienda espacios en diferentes propiedades, se contabiliza como un arrendatario diferente para cada propiedad.

(4) Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales, a los 10 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 10) y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 31 de diciembre del 2010.

(5) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12. En el caso de Plaza Central, se tiene la obligación de pagar el 10% de dicha renta fija a FICEDA.

Creemos que hemos construido una Cartera Inicial de propiedades de alta calidad, diversificada por tipo de activo, zona geográfica y número de arrendatarios, ofreciendo a los inversionistas la exposición a una amplia gama de propiedades en todo México. Una vez realizada la Oferta y nuestras transacciones de formación, nuestra Cartera Inicial estará

compuesta de 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de la propiedad denominada Plaza Central (para sumar un total de 16 propiedades), incluyendo cuatro propiedades industriales, seis propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Estas propiedades, que suman aproximadamente 675,917 metros cuadrados de área rentable al 31 de diciembre de 2010, tenían un porcentaje de ocupación del 90% a la misma fecha. Las propiedades de nuestra Cartera Inicial se encuentran ubicadas en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal, y 15 municipios y delegaciones. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus industrias, como pueden ser, tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, operadores logísticos, empresas productoras de alimentos, hoteles, empresas de entretenimiento, agencias gubernamentales, instituciones financieras, entre otros.

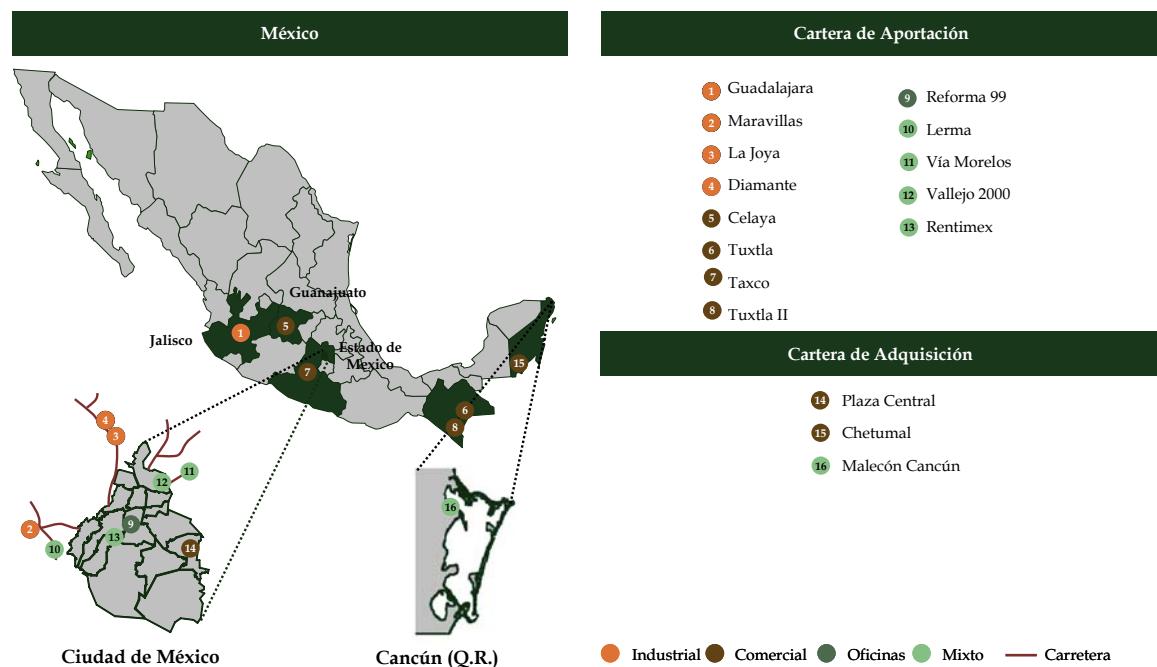
#### *Tipo de activos*

- **Cartera Industrial**: Nuestras propiedades industriales se encuentran ubicadas en el Estado de Jalisco y el Estado de México. De acuerdo con la última información publicada (desde el 2008) por el Sistema de Conteos y Censos de México, el INEGI, estos estados representaron aproximadamente el 16.1% del Producto Interno Bruto de México en 2008. Estas zonas geográficas representan la mayor demanda del país de espacio de almacenamiento y han presentado históricamente una escasez de tales espacios. Las propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus industrias, así como por su localización en o cerca de autopistas y avenidas principales, y en algunos casos, cerca de aeropuertos internacionales. Las propiedades se han desarrollado recientemente con tecnología de vanguardia.
- **Cartera comercial**: Consideramos que nuestras propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los principales mercados del sureste mexicano, incluyendo Quintana Roo (Chetumal) y Chiapas (Tuxtla y Tuxtla II), y otros importantes mercados en México, incluyendo Guanajuato (Celaya) y la Ciudad de México (Plaza Central), y (ii) el desarrollo de estos centros comerciales es un ejemplo de la avanzada visión de mercado que el equipo de directivos de nuestro Asesor aplica a sus propiedades y sus desarrollos. Por ejemplo, la propiedad de Chetumal es el primer centro comercial en la ciudad, atendiendo el déficit previo en opciones comerciales y de entretenimiento, mientras que el centro comercial de Tuxtla Gutiérrez tiene como una de sus anclas una estación de autobuses de pasajeros, que si bien no es un ancla convencional, genera un flujo importante de visitantes.
- **Cartera de Oficina**: Nuestra cartera de oficinas se compone de un edificio ubicado en la Ciudad de México: Reforma 99, que se encuentra en la avenida más importante de la ciudad y tiene un arrendatario del sector público federal.
- **Cartera de Uso Mixto**: Por lo general estas propiedades combinan componentes industriales, comerciales, de oficinas y hoteles. La cartera incluye 5 propiedades de uso mixto, todas ellas ubicadas en el Estado de México, Distrito Federal y Quintana Roo. Las propiedades están ubicadas en zonas densamente pobladas y de una dinámica actividad económica (Vía Morelos, en Ecatepec, Estado de México; y Malecón Cancún, en el centro

de Cancún), en las avenidas principales de la Ciudad de México (Rentimex en Av. Patriotismo y Vallejo 2000 en Av. Vallejo.) o en importantes corredores industriales y residenciales (Lerma, Estado de México).

### Diversificación Geográfica

Las propiedades de nuestra Cartera Inicial se encuentran en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y 15 municipios y delegaciones. Creemos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera Inicial nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.



La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra Cartera Inicial por estado:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Área Rentable Total (m <sup>2</sup> )	% del Área Rentable Total	Propiedades Comerciales como Porcentaje del Área Rentable	Propiedades Industriales como Porcentaje del Área Rentable	Propiedades Oficinas como Porcentaje del Área Rentable	Propiedades Mixtas como Porcentaje del Área Rentable	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) <sup>(1)</sup>	% de la Renta Fija Anualizada
CHIAPAS	2	27,286	4%	100%	0%	0%	0%	\$ 38,623	7%
GUANAJUATO	1	20,593	3%	100%	0%	0%	0%	\$ 41,724	7%
JALISCO	1	141,370	21%	0%	100%	0%	0%	\$ 77,811	13%
EDO. MEXICO	5	277,852	41%	0%	54%	0%	46%	\$ 139,978	24%
QUINTANA ROO	2	103,627	15%	34%	0%	0%	66%	\$ 130,693	22%
DISTRITO FEDERAL	4	88,524	13%	65%	0%	16%	19%	\$ 143,241	25%
GUERRERO	1	16,666	2%	100%	0%	0%	0%	\$ 11,473	2%
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>675,917</b>	<b>100%</b>					<b>\$ 583,544</b>	<b>100%</b>

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

### Diversificación de Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2010, nuestra Cartera Inicial tenía aproximadamente 686 Contratos de Arrendamiento celebrados con arrendatarios en diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Creemos que tenemos una base de arrendatarios diversa. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 237,315 metros cuadrados o aproximadamente el 35% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 30% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera Inicial.

La siguiente tabla muestra información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija de nuestra Cartera Inicial, al 31 de diciembre 2010.

Tipo de Inquilino	Renta Fija Mensual (Ps.000s)	% Renta Fija Total	Area rentada (m2)	% Area Rentable Cartera Inicial
Gobierno Federal	\$ 2,259	5%	14,032	2%
Logística y Distribución	\$ 1,744	4%	40,054	6%
Logística y Distribución	\$ 1,665	3%	34,195	5%
Alimentos	\$ 1,657	3%	34,264	5%
Autoservicio	\$ 1,485	3%	17,064	3%
Autoservicio	\$ 1,345	3%	27,875	4%
Empaques de Cartón	\$ 1,240	3%	26,068	4%
Logística y Distribución	\$ 1,223	3%	26,216	4%
Lacteos	\$ 1,101	2%	5,094	1%
Cines	\$ 1,100	2%	12,453	2%
	\$ 14,818	30%	237,315	35%

### *Contratos de Arrendamiento y su vencimiento*

Grupo-E ha mantenido una práctica comercial consistente en el arrendamiento de inmuebles, construidos o a ser construidos, propiedad de ellos principalmente, salvo el caso de Plaza Central, en el cual solamente son titulares del derecho de explotación del inmueble, lo cual se ha materializado con Contratos de Arrendamiento. Así el propósito de Grupo-E consiste en otorgar arrendamientos sobre inmuebles, sin transferir la propiedad de los mismos. Dicha práctica creemos ha resultado eficaz y sustentable con el paso del tiempo y con base en el creciente desarrollo de su negocio.

El principal objetivo de los Contratos de Arrendamiento antes mencionados, es el arrendamiento de centros comerciales, bodegas y oficinas. Los inquilinos resultan de diversas áreas del comercio, de importantes cadenas nacionales a pequeños comerciantes locatarios que incluyen algunas de las siguientes áreas: restaurantes, tiendas departamentales, cines, bancos, oficinas publicas o de gobierno, centros de entretenimiento, entre otras.

Los Contratos de Arrendamiento creemos que tienden a seguir ciertos lineamientos por épocas, con el objetivo de homologar o estandarizar la ejecución de contratos, con términos y condiciones semejantes.

Los Contratos de Arrendamiento aplicables a ciertos locatarios o áreas del comercio, tienden a tener ciertas características homogéneas. En virtud de lo anterior, es común encontrarse con las mismas cláusulas en los mismos tipos de Contratos de Arrendamiento, o en los contratos respecto de los mismos inquilinos o de las mismas propiedades. Con el objeto de ejemplificar lo anterior, nos referimos a la vigencia en los Contratos de Arrendamiento, la cuál generalmente se establece dentro de un rango de 3 a 10 años, para la renta de espacios comerciales.

Grupo-E se encarga de manera indirecta del mantenimiento de dichas propiedades. Existen cláusulas en algunos Contratos de Arrendamiento, en los que se establece que el mantenimiento y por ende la cobranza respecto del mismo, se encomienda a una compañía independiente de Grupo-E. Los arrendatarios están obligados, a través de cláusulas contractuales a mantener en buen estado las áreas arrendadas.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios entregan a los arrendadores, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se les denomina "Derecho de Piso" (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Hemos efectuado un muestreo de los contratos que consideramos suficiente y creemos que los mismos cumplen en términos generales con las disposiciones legales aplicables y que las Rentas que derivan de los mismos tienen un sustento para su ejercicio.

Tenemos un enfoque proactivo con respecto al arrendamiento, manteniendo contacto regular con los arrendatarios y visitando frecuentemente cada propiedad. Nos encontramos en constante comunicación con los arrendatarios con respecto a sus intenciones respecto al espacio existente en las propiedades, así como a cualquier plan para expandirse. También aprovechamos la inteligencia del mercado que tiene el equipo de directivos de nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, construyendo relaciones con posibles arrendatarios locales, regionales y nacionales que podrían complementar nuestra base de clientes actual conforme haya espacio disponible.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades de nuestra Cartera Inicial al 31 de diciembre de 2010:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2011	106	62,045	10%	\$ 79,770	14%	\$ 107
2012	189	46,679	8%	\$ 74,447	13%	\$ 133
2013	121	84,978	14%	\$ 72,460	12%	\$ 71
2014	55	30,453	5%	\$ 46,953	8%	\$ 128
2015	29	94,204	15%	\$ 63,452	11%	\$ 56
2016	2	6,424	1%	\$ 4,570	1%	\$ 59
Posterior	66	242,114	40%	\$ 188,501	32%	\$ 65
Indefinido <sup>(3)</sup>	118	43,553	7%	\$ 53,390	9%	\$ 102
<b>Total</b>	<b>686</b>	<b>610,450</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 583,544</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 80</b>

(1) 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 Prospecto, 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 un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

Creemos 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 Inicial.

## Nuestra Cartera de Aportación

### *Resumen de la Cartera de Aportación*

Nuestra Cartera de Aportación se compone de 4 propiedades comerciales, 4 propiedades industriales, una propiedad para oficinas y 4 propiedades de uso mixto ubicadas en 6 entidades federativas. Estas propiedades comprenden un total de aproximadamente 514,750 metros cuadrados rentables y, al 31 de diciembre de 2010 reportaron una ocupación de aproximadamente 93%.

Como se describe más adelante, nuestra Cartera de Aportación está diversificada por tipo de bienes, zona geográfica y número de arrendatarios, ofreciendo a los inversionistas la exposición a una amplia gama de propiedades comerciales en todo México.

### *Tipo de Activos/Bienes*

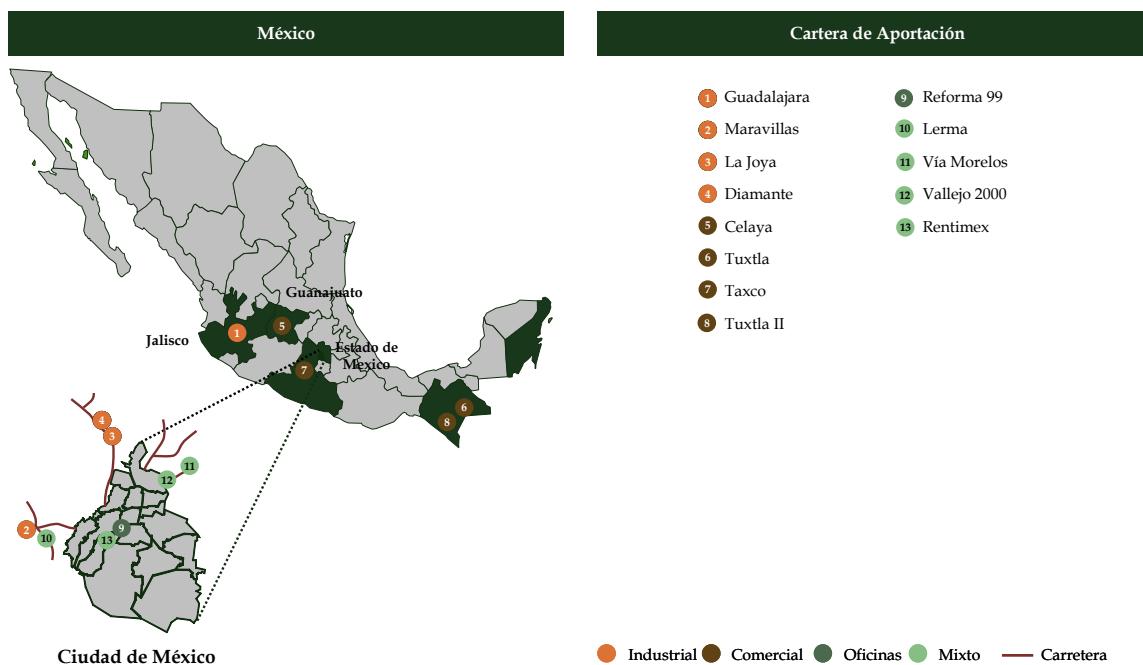
- **Cartera Industrial:** Las propiedades industriales en nuestra Cartera de Aportación incluyen Guadalajara, Diamante, La Joya y Maravillas. Estas propiedades, que se encuentran ubicadas en el Estado de México y Jalisco, tienen ubicaciones privilegiadas. Por ejemplo, cada una de las propiedades de Guadalajara y Maravillas se ubica cerca de un aeropuerto internacional, y la propiedad de Diamante se ubica en la carretera Cuautitlán-Tlanepantla. Estas propiedades se distinguen por la calidad de los arrendatarios, que incluyen empresas multinacionales líderes en logística y alimentos.
- **Cartera comercial:** Las propiedades comerciales en nuestra Cartera de Aportación incluyen Celaya, Tuxtla, Tuxtla II y Taxco. Estas propiedades están ubicadas en

importantes mercados de México, y ejemplifican la capacidad del equipo de directivos de nuestro Asesor para aprovechar las oportunidades de desarrollar propiedades en mercados que exhiben una dinámica demográfica favorable pero están desatendidos. Estas propiedades llegaron a atender un déficit previo en opciones comerciales y de entretenimiento en estas tres ciudades.

- **Cartera de Oficina:** Está compuesta de un edificio ubicado en la Ciudad de México, Reforma 99, que se encuentra en la avenida más importante de la ciudad y tiene un arrendatario del sector público federal.
- **Cartera de Uso Mixto:** Las propiedades de uso mixto en nuestra Cartera de Aportación consisten de Vía Morelos, Lerma, Rentimex y Vallejo 2000. Estas propiedades, que están ubicadas en el Estado de México y en el Distrito Federal, cuentan con una combinación de componentes industriales, comerciales, corporativos u hoteleros. Las propiedades están ubicadas en zonas densamente pobladas (Vía Morelos, en Ecatepec, Estado de México), en avenidas principales de la Ciudad de México (Rentimex en Av. Patriotismo y Vallejo 2000 en Av. Vallejo.) o en importantes corredores industriales y residenciales (Lerma, Estado de México).

### *Diversificación Geográfica*

Las propiedades de nuestra Cartera de Aportación se encuentran en 6 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero y el Distrito Federal, y 12 municipios y delegaciones. Creemos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera de Aportación es representativa de la capacidad de nuestro Asesor para identificar oportunidades en las áreas metropolitanas que históricamente han exhibido tendencias demográficas favorables.



La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra Cartera de Aportación por estado:

Entidad Federativa	Numero de Propiedades	Area Rentable Total (m2)	% del Area Rentable Total	Propiedades Comerciales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Industriales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades de Oficinas como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Mixtas como Porcentaje del Area Rentable	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) <sup>(1)</sup>	% de la Renta Fija Anualizada
CHIAPAS	2	27,286	5%	100%	0%	0%	0%	\$ 38,623	11%
GUANAJUATO	1	20,593	4%	100%	0%	0%	0%	\$ 41,724	11%
JALISCO	1	141,370	27%	0%	100%	0%	0%	\$ 77,811	21%
EDO. MEXICO	5	277,852	54%	0%	54%	0%	46%	\$ 139,978	38%
DISTRITO FEDERAL	3	30,983	6%	0%	0%	45%	55%	\$ 55,913	15%
GUERRERO	1	16,666	3%	100%	0%	0%	0%	\$ 11,473	3%
	<b>13</b>	<b>514,750</b>	<b>100%</b>					<b>\$ 365,522</b>	<b>100%</b>

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

### *Diversificación de Arrendatarios*

Al 31 de diciembre de 2010, nuestra Cartera de Aportación tenía aproximadamente 260 arrendatarios. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Creemos que contamos con una base de arrendatarios diversa. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente el 45% del área rentable de las propiedades de la Cartera de Aportación y representaban aproximadamente 48% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 8% del área rentable o represente más del 7% de la Renta fija de dichas propiedades.

La siguiente tabla muestra información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija de nuestra Cartera de Aportación, al 31 de diciembre 2010.

Tipo de Inquilino	Renta Fija Mensual (Ps.000s)	% Renta Fija Total	Area rentada (m2)	% Area Rentable Cartera Aportación
Gobierno Federal	\$ 2,259	7%	14,032	3%
Distribución y Logística	\$ 1,744	6%	40,054	8%
Distribución y Logística	\$ 1,665	5%	34,195	7%
Alimentos	\$ 1,657	5%	34,264	7%
Autoservicio	\$ 1,485	5%	17,064	3%
Autoservicio	\$ 1,345	4%	27,875	5%
Empaques de Cartón	\$ 1,240	4%	26,068	5%
Distribución y Logística	\$ 1,223	4%	26,216	5%
Lacteos	\$ 1,101	4%	5,094	1%
Gobierno DF	\$ 921	3%	4,641	1%
	<b>\$ 14,639</b>	<b>48%</b>	<b>229,502</b>	<b>45%</b>

### *Vencimientos de los Contratos de Arrendamiento*

La siguiente tabla muestra información con respecto al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera de Aportación al 31 de diciembre de 2010:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Numero de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expíra <sup>(4)</sup> (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2011	52	60,416	13%	\$ 68,698	19%	\$ 95
2012	32	32,054	7%	\$ 19,482	5%	\$ 51
2013	53	59,702	13%	\$ 45,390	12%	\$ 63
2014	6	14,800	3%	\$ 7,387	2%	\$ 42
2015	17	87,481	18%	\$ 51,370	14%	\$ 49
2016	2	6,424	1%	\$ 4,570	1%	\$ 59
Posterior	37	174,224	36%	\$ 121,133	33%	\$ 58
Indefinido <sup>(3)</sup>	89	42,391	9%	\$ 47,492	13%	\$ 93
Total	288	477,492	100%	\$ 365,522	100%	\$ 64

(1) 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 Prospecto, 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 un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

### *Propiedades en Nuestra Cartera de Aportación*

Las 13 propiedades siguientes representan nuestra Cartera de Aportación:

**Guadalajara.** Guadalajara es una propiedad industrial ubicada en el Municipio de Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad, la cual inició operaciones en 2008, es una de las propiedades industriales más nuevas en Jalisco. Esta propiedad fue adquirida por Grupo-E con el objeto de atender el déficit de centros de distribución en Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México. La ubicación de la propiedad y proximidad al aeropuerto internacional de Guadalajara le da plusvalía como centro de distribución para arrendatarios que prestan servicios a la ciudad y sus alrededores. Al 31 de diciembre 2010, se reportan 8 arrendatarios con actividades comerciales en las industrias de auto servicio, logística, empaques de cartón, alimentos y hospedaje, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México así como la empresa más grande de panadería en Latinoamérica. Guadalajara es una propiedad con potencial de crecimiento a futuro ya que actualmente tiene aproximadamente 4,758 metros cuadrados de terreno disponibles para desarrollo.

La siguiente tabla resume datos relevantes de la propiedad de Guadalajara:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Guadalajara / Parque Logístico Tlaquepark
Ubicación	Tlaquepaque, Jalisco
Tipo de Propiedad	Industrial/Hotel
Año de Inicio de Operaciones	2008
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	141,370
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	89
Número de Arrendatarios	8
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	67,628
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	69,773
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	51
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	254,030
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	4,758
Número de Andenes	310
Cruce de Andén	En 3 naves
Espuela de Ferrocarril	Sí
Número de Cámaras de Refrigeración	2

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento en Guadalajara al 31 de diciembre, 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	1	5,000	4%	\$ 3,264	4%	\$ 54
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	2	34,661	27%	\$ 21,401	28%	\$ 51
2014	1	6,000	5%	\$ 3,744	5%	\$ 52
2015	3	14,126	11%	\$ 7,398	10%	\$ 44
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	4	66,381	53%	\$ 42,004	54%	\$ 53
Indefinido <sup>(2)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>126,168</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 77,811</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 51</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Diamante.** Diamante es una propiedad industrial ubicada en el Municipio de Cuautitlán Itzcalli, Estado de México, cuyo principal uso es como centro de almacenamiento y distribución. La propiedad está situada sobre la carretera Cuautitlán-Tlalnepantla. Al 31 de diciembre, 2010, se reportan 2 arrendatarios con actividades en las industrias de alimentos y logística. Nuestra propiedad de Diamante reportó al 31 de diciembre de 2010 una tasa de ocupación del 48%. Sin embargo, es importante mencionar que en diciembre de 2010 se firmó un nuevo contrato con un arrendatario que ocupará, apartir de abril de 2011, la totalidad del espacio que al 31 de diciembre de 2010 se encontraba disponible.

La tabla siguiente presenta datos relevantes de la propiedad Diamante:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Diamante
Ubicación	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	1994
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	22,969
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	48
Número de Arrendatarios	2
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	18,130
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	18,130
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	118
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	45,769
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Andenes	51
Cruce de Andén	En 1 nave
Espuela de Ferrocarril	Sí
Número de Cámaras de Refrigeración	1

La tabla siguiente presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Diamante al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	1	5,094	46%	\$ 13,206	84%	\$ 216
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido <sup>(2)</sup>	1	6,000	54%	\$ 2,520	16%	\$ 35
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>11,094</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 15,726</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 118</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**La Joya.** La Joya es una propiedad industrial ubicada en el Municipio de Cuautitlán México, Estado de México, cuyo uso principal es como centro de almacenamiento y distribución. La propiedad tiene frente a Blvd. La Joya, y está situada cerca de la carretera Cuautitlán-Tlalnepantla. Al 31 de diciembre 2010, se reportan 3 arrendatarios con actividades en las industrias de logística y distribución, y distribución de herramientas. La Joya es una propiedad con potencial de crecimiento a futuro ya que actualmente tiene aproximadamente 2,745 metros cuadrados de terreno disponibles para desarrollo.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad de La Joya:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	La Joya
Ubicación	Cuautitlán México, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	1999
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	58,970
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	3
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	32,476
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	32,476
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	47
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	85,425
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	2,745
Número de Andenes	157
Cruce de Andén	En 1 nave
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	1

La tabla siguiente presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en La Joya al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	1	4,000	7%	\$ 2,578	8%	\$ 54
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	3	54,970	93%	\$ 30,361	92%	\$ 46
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido <sup>(2)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>58,970</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 32,939</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 47</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Maravillas.** Maravillas es una propiedad ubicada en el Municipio de Toluca, Estado de México, cuyo principal uso es servir como centro de almacenamiento y distribución. La propiedad está ubicada en el Blvd. Aeropuerto cerca de la autopista Toluca-Naucalpan y del Aeropuerto Internacional de Toluca. Grupo-E adquirió la propiedad para desarrollarla y atender la necesidad de espacio industrial en la zona y, mediante una estrecha colaboración con las autoridades locales, pudo desarrollar con éxito la propiedad en menos de seis meses. Al 31 de diciembre 2010, se reportan 11 arrendatarios con actividades en las industrias de logística y distribución, mensajería, venta de telas, estampado de prendas de vestir, productos farmacéuticos, alimentos y servicio de aduanas.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Maravillas:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Maravillas
Ubicación	Toluca, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	2004
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	67,292
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	11
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	28,973
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	31,148
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	39
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	117,021
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Andenes	150
Cruce de Andén	En 2 naves
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	No

La tabla siguiente presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Maravillas al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	4	15,990	24%	\$ 8,141	26%	\$ 42
2012	3	19,950	30%	\$ 9,399	30%	\$ 39
2013	1	4,139	6%	\$ 2,547	8%	\$ 51
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	4	27,213	40%	\$ 11,683	37%	\$ 36
Indefinido <sup>(2)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>67,292</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 31,771</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 39</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Celaya.** Celaya es una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Celaya, Estado de Guanajuato. Esta propiedad fue desarrollada en conjunto con una tienda de autoservicio líder, para atender el déficit opciones de compra y entretenimiento en la ciudad.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Celaya:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Celaya / Las Américas Parque Celaya
Ubicación	Celaya, Guanajuato
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2007
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	20,593
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	99
Número de Arrendatarios	104
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	41,251
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	52,421
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	171
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	107,585
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Cajones de Estacionamiento	1,430

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Celaya al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Numero de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps.En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	22	766	4%	\$ 4,966	12%	\$ 540
2012	16	2,790	14%	\$ 4,232	10%	\$ 126
2013	24	2,507	12%	\$ 7,157	17%	\$ 238
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	1	244	1%	\$ 733	2%	\$ 250
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	9	12,253	60%	\$ 17,370	42%	\$ 118
Indefinido <sup>(2)</sup>	37	1,769	9%	\$ 7,266	17%	\$ 342
Total	109	20,329	100%	\$ 41,724	100%	\$ 171

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Tuxtla.** Tuxtla es una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, en una de las principales avenidas de la ciudad. El proyecto se desarrolló con el propósito de ofrecer mejores opciones comerciales y de entretenimiento para los habitantes de la ciudad. En esta propiedad se encuentra un complejo de salas de un cine líder en México y es adyacente a una de las más importantes tiendas de autoservicio del país, así como a una terminal de autobuses de pasajeros, lo cual genera un flujo adicional de visitantes en la propiedad.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Tuxtla:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Tuxtla / Las Américas Plaza del Sol Tuxtla
Ubicación	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2007
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	16,260
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	89
Número de Arrendatarios	74
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	34,110
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	40,731
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	156
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> , aprox.)	26,000
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Cajones de Estacionamiento	963

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Tuxtla al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Numero de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps.En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	15	760	5%	\$ 3,287	12%	\$ 361
2012	10	491	3%	\$ 2,185	8%	\$ 371
2013	8	420	3%	\$ 1,270	5%	\$ 252
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	1	56	0%	\$ 150	1%	\$ 223
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	8	9,551	66%	\$ 10,730	40%	\$ 94
Indefinido <sup>(2)</sup>	41	3,212	22%	\$ 9,481	35%	\$ 246
Total	83	14,490	100%	\$ 27,103	100%	\$ 156

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Taxco.** Taxco es una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Taxco, en el Estado de Guerrero. La propiedad inició operaciones en 2010 y al 31 de diciembre de 2010, la propiedad tenía una ocupación del 61%, con aproximadamente 16,666 metros cuadrados de área rentable. Este proyecto se desarrolló con el propósito de atender el déficit de opciones comerciales y de entretenimiento en la ciudad de Taxco. Antes de la inauguración de este centro comercial, las principales alternativas comerciales y de entretenimiento comparables al mismo se encontraban en Cuernavaca, a una hora de camino en automóvil.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Taxco:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Taxco / Las Américas Taxco
Ubicación	Taxco, Guerrero
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2010
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	16,666
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	61
Número de Arrendatarios	16
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	6,691
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	6,765
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	94
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	35,927
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Cajones de Estacionamiento	547

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Taxco al 31 de diciembre de 2010, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2012	1	4	0%	\$ 216	2%	\$ 4,500
2013	13	1,350	13%	\$ 3,533	31%	\$ 218
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	3	212	2%	\$ 704	6%	\$ 277
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	8,582	85%	\$ 6,900	60%	\$ 67
Indefinido <sup>(2)</sup>	1	6	0%	\$ 120	1%	\$ 1,667
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>10,154</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 11,473</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 94</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Tuxtla II.** Tuxtla II es una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez, en el Estado de Chiapas. Esta propiedad está en desarrollo actualmente y se espera que esté concluida el 31 de agosto de 2011. En septiembre 2010 se concluyó y entregó el primer espacio rentable a una tienda de autoservicio líder. Asimismo, cuenta con un contrato de arrendamiento con un hotel de bajo costo para un espacio de aproximadamente 2,319 metros cuadrados, que está en proceso de desarrollo y que se espera entregar a más tardar el 31 de agosto de 2011. Existe la obligación por parte de los propietarios de Tuxtla II de terminar la construcción del hotel ubicado en la misma a más tardar el 31 de agosto de 2011 y los mismos han garantizado lo anterior al acordar, a través del Fideicomiso de Control, que en caso de no cumplir con dicha obligación, los CBFIs que reciban como contraprestación por dicha propiedad que se encuentran en el Fideicomiso de Control, deberán venderse y con los recursos de dicha venta llevar a cabo la terminación de la obra. Al 31 de diciembre de 2010, la propiedad tenía una ocupación de 100% sobre un área rentable de 11,026 metros cuadrados, correspondientes al espacio de la tienda de

autoservicio. Asimismo, la propiedad cuenta con una superficie de terreno de aproximadamente 1,019 metros cuadrados para el futuro desarrollo de dos espacios independientes. Una de las características específicas de este proyecto es que la tienda de autoservicio, como arrendatario, podrá subarrendar los locales comerciales dentro del área que arriende.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Tuxtla II:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Tuxtla II
Ubicación	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2010
Área Rentable (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	11,026
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	1
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	960
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	960
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	87
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	30,849
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	1,019
Número de Cajones de Estacionamiento	431

<sup>1</sup> Área rentable adicional de 2,319 m<sup>2</sup> está en proceso de desarrollo (bajo un contrato de arrendamiento) y se espera adicionarla en 31 de Agosto del 2011

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Tuxtla II al 31 de diciembre de 2010, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	1	11,026	100%	\$ 11,520	100%	\$ 87
Indefinido <sup>(2)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>11,026</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 11,520</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 87</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Reforma 99.** Reforma 99 es un edificio de oficinas ubicado en la Delegación Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. La propiedad cuenta con instalaciones de primera calidad y está ocupada por una dependencia gubernamental. La propiedad se encuentra en la principal avenida de la Ciudad de México, Avenida Paseo de la Reforma, en un área con una dinámica actividad económica.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Reforma 99:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Reforma 99
Ubicación	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	1998
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	14,032
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	1
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	27,110
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	27,110
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	161
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	1,758
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-

La siguiente tabla presenta el vencimiento del Contrato de Arrendamiento existente en Reforma 99 al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que el arrendatario no ejerza ninguna opción de renovación. Es importante mencionar que el actual inquilino es una entidad gubernamental, cuyo contrato es anual:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	1	14,032	100%	\$ 27,110	100%	\$ 161
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido <sup>(2)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>14,032</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 27,110</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 161</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Vía Morelos.** Vía Morelos es una propiedad de uso mixto, con un componente industrial y uno comercial, ubicada en el Municipio de Ecatepec, Estado de México. La propiedad está localizada en una zona densamente poblada del área metropolitana de la Ciudad de México. Al 31 de diciembre de 2010, se reportaron 12 arrendatarios, con actividades en las industrias de alimentos, salas de cine, productos lácteos, tiendas de autoservicio, restaurantes, distribución de aceites y lubricantes, entre otros.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Vía Morelos:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Vía Morelos
Ubicación	Ecatepec, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial/Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1997
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	55,366
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	99
Número de Arrendatarios	12
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	29,295
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	29,627
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	42
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	76,865
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Andenes	43
Cruce de Andén	No
Espuela de Ferrocarril	Sí
Número de Cámaras de Refrigeración	2
Número de Cajones de Estacionamiento	408

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Vía Morelos al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	4	4,105	7%	\$ 2,733	10%	\$ 55
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	1	6,050	11%	\$ 3,629	13%	\$ 50
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	3	7,965	14%	\$ 6,032	22%	\$ 63
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	5	34,846	63%	\$ 13,578	49%	\$ 32
Indefinido <sup>(2)</sup>	1	2,000	4%	\$ 1,924	7%	\$ 80
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>54,966</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 27,896</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 42</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Lerma.** Lerma es una propiedad de uso mixto incluyendo un componente industrial, uno comercial y un hotel, ubicado en el Municipio de Lerma, Estado de México. Esta propiedad tiene una ubicación privilegiada en el Blvd. Aeropuerto, cerca del aeropuerto internacional de Toluca. Al 31 de diciembre de 2010, se reportan 18 arrendatarios con actividades en las industrias de comercialización de dulces, reciclado de plásticos, alojamiento, ropa, productos farmacéuticos, alimentos, productos lácteos, así como agencias aduanales, entre otros.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Lerma:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Lerma / Polaris
Ubicación	Lerma, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial/Comercial/Hotel
Año de Inicio de Operaciones	1999
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	73,255
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	99
Número de Arrendatarios	18
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	31,674
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	33,302
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	36
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	91,322
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Andenes	109
Cruce de Andén	No
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	1
Número de Cajones de Estacionamiento	85

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Lerma al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	4	14,669	20%	\$ 5,990	19%	\$ 34
2012	2	8,819	12%	\$ 3,449	11%	\$ 33
2013	2	4,850	7%	\$ 2,079	7%	\$ 36
2014	5	8,800	12%	\$ 3,643	12%	\$ 34
2015	1	9,000	12%	\$ 3,470	11%	\$ 32
2016	1	5,700	8%	\$ 2,598	8%	\$ 38
Posterior	1	2,554	4%	\$ 2,817	9%	\$ 92
Indefinido <sup>(2)</sup>	4	17,863	25%	\$ 7,599	24%	\$ 35
Total	20	72,255	100%	\$ 31,646	100%	\$ 36

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Rentimex.** Rentimex es una propiedad de uso mixto con un componente comercial y uno de oficinas, ubicada en la Delegación Benito Juárez, en el Distrito Federal, en una zona céntrica de la ciudad de México sobre Av. Patriotismo, que es una avenida principal. Al 31 de diciembre, 2010, se reportan 5 arrendatarios incluidos una dependencia gubernamental, bancos, un restaurante y un establecimiento de juegos y entretenimiento.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Rentimex:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Rentimex
Ubicación	Benito Juárez, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Comercial/Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	1997
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	6,783
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	5
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	18,958
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	18,958
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	229
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	2,861
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Rentimex al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	1	500	7%	\$ 1,800	10%	\$ 300
2016	1	724	11%	\$ 1,972	11%	\$ 227
Posterior	2	919	14%	\$ 3,844	21%	\$ 349
Indefinido <sup>(2)</sup>	2	4,641	68%	\$ 11,057	59%	\$ 199
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>6,783</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 18,674</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 229</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Vallejo 2000.** Vallejo 2000 es una propiedad de uso mixto con un componente industrial y uno comercial, ubicada en la Delegación Gustavo A. Madero, en el Distrito Federal. La propiedad está ubicada en la intersección de dos avenidas importantes, Av. Circunvalación y Av. Vallejo, en una zona céntrica de la Ciudad de México. Al 31 de diciembre, 2010, se reportan 5 arrendatarios con actividades en las industrias de tiendas de auto servicio, restaurantes, servicios bancarios y de venta de aceites y lubricantes.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Vallejo 2000:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Vallejo 2000
Ubicación	Gustavo A. Madero, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Industrial/Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1995
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	10,167
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	98
Número de Arrendatarios	5
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	11,003
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	11,003
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	85
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	13,566
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Andenes	3
Cruce de Andén	No
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	No
Número de Cajones de Estacionamiento	195

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Vallejo 2000 al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	1	1,725	17%	\$ 1,196	12%	\$ 58
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	1	407	4%	\$ 721	7%	\$ 147
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	1	900	9%	\$ 687	7%	\$ 64
Indefinido <sup>(2)</sup>	2	6,900	69%	\$ 7,525	74%	\$ 91
Total	<u>5</u>	<u>9,932</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 10,129</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 85</u>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

## Nuestra Cartera de Adquisición

### *Resumen de la Cartera de Adquisición*

Tan pronto como sea posible después de la presente Emisión, planeamos expandir nuestra Cartera de Adquisición por medio de la adquisición de las tres propiedades que componen nuestra Cartera de Adquisición por un precio de aproximadamente Ps. \$3,800'000,000.00 que incluye la entrega de 14'457,831 CBFIs como contraprestación a los propietarios de la propiedad Chetumal. Planeamos financiar el precio de compra de estas

propiedades utilizando los recursos derivados de la Emisión. Respecto a la propiedad Plaza Central, no recibiremos la propiedad de la misma sino los Derechos de Arrendamiento derivados de la misma hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Una vez que adquiramos los derechos referidos tendríamos el derecho a transferirlos previo consentimiento del FICEDA conforme al convenio que suscribamos con el mismo para efectos de la adquisición de dichos derechos. Ver *"Políticas Respecto a Determinadas Actividades - Políticas de Inversión."* Nuestra Cartera de Adquisición se compone de 2 propiedades comerciales y una propiedad de uso mixto ubicadas en 2 entidades federativas, Quintana Roo y el Distrito Federal, y comprenden un total de aproximadamente 161,167 metros cuadrados de área rentable, y al 31 de diciembre de 2010 presentaron un nivel de ocupación de 82% del área rentable. La propiedad Malecón Cancún se encuentra en desarrollo, mientras que Plaza Central inició operaciones recientemente y se encuentra en proceso de llenado del espacio rentable.

Creemos que estas propiedades complementan nuestra Cartera de Aportación ya que (i) se encuentran en zonas poco atendidas donde históricamente ha habido un déficit de opciones comerciales y de entretenimiento para distintos segmentos de la población, (ii) reforzarán la diversificación geográfica de nuestra cartera, y (iii) contribuirán a consolidar nuestro liderazgo en propiedades comerciales en el Estado de Quintana Roo. Cada una de estas adquisiciones está sujeta a ciertas condiciones que pueden impedir que adquiramos esas propiedades. Ver la sección *"Factores de Riesgo - El cierre de las transacciones conforme a las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones, incluyendo el proceso de la auditoría, cierre y otras condiciones, que pueden impedirnos adquirir esas propiedades".*

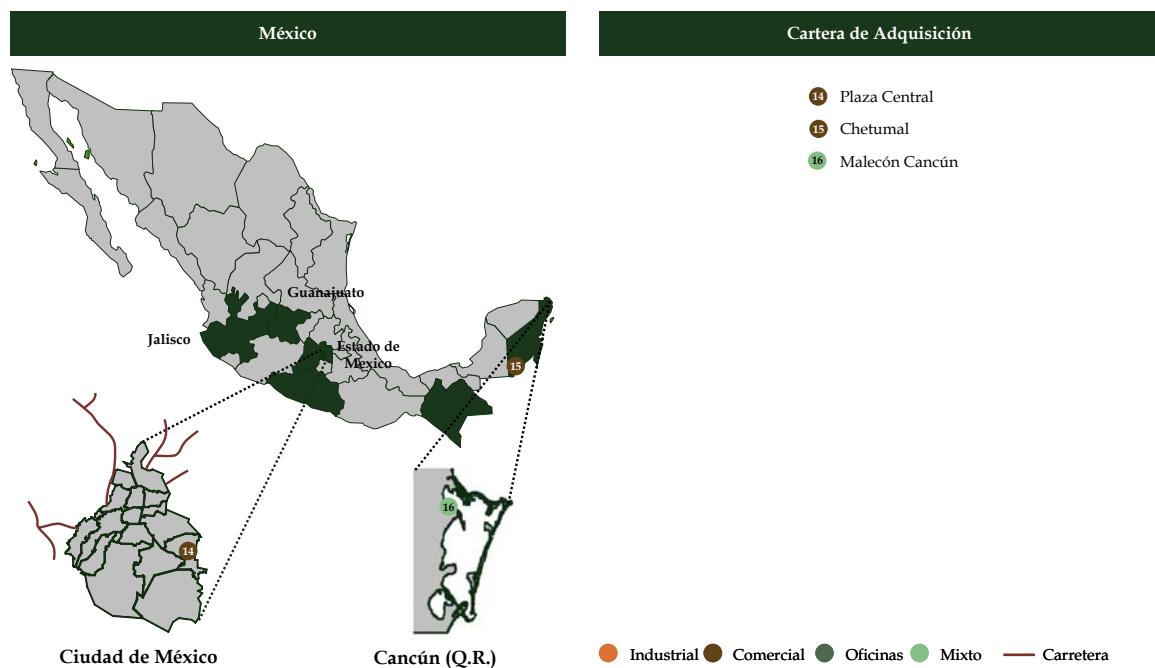
Como se describe más adelante, nuestra Cartera de Adquisición está diversificada por tipo de activos, zona geográfica y número de arrendatarios, fortaleciendo nuestra Cartera Inicial.

### ***Tipo de Activo***

- **Cartera Comercial:** Las propiedades comerciales en nuestra Cartera de Adquisición incluyen Plaza Central y Chetumal. Estas propiedades ilustran la capacidad de nuestro Asesor para desarrollar centros comerciales de calidad que atienden a mercados previamente desatendidos. Por ejemplo, la propiedad de Chetumal es el único centro comercial de su tipo en esa ciudad.
- **Cartera de Uso Mixto:** Está compuesta por la propiedad Malecón Cancún y tiene un componente comercial, uno corporativo y un hotel. Se encuentra en el centro de Cancún, y atiende a la población local de la ciudad.

### ***Diversificación Geográfica***

Las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición se encuentran en dos entidades federativas, Quintana Roo y el Distrito Federal, y 3 municipios y delegaciones. Creemos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera de Adquisición refuerza la diversificación geográfica de nuestra Cartera Inicial.



La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra Cartera de Adquisición por estado:

Entidad Federativa	Numero de Propiedades	Area Rentable Total (m2)	% del Area Rentable Total	Propiedades Comerciales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Industriales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades de Oficinas como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Mixtas como Porcentaje del Area Rentable	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) <sup>(1)</sup>	% de la Renta Fija Anualizada
QUINTANA ROO	2	103,627	64%	34%	0%	0%	66%	\$ 130,693	60%
DISTRITO FEDERAL	1	57,541	36%	100%	0%	0%	0%	\$ 87,328	40%
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>161,167</b>	<b>100%</b>					<b>\$ 218,022</b>	<b>100%</b>

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

### Diversificación de Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2010, nuestra Cartera de Adquisición tenía alrededor de 368 arrendatarios del sector comercial. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversa. Al 31 de diciembre de 2010, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 51,283 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de las propiedades de la Cartera de Adquisición y representaban aproximadamente 23% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupara más de 8% del área rentable o representara más del 3% de la Renta fija de dichas propiedades.

La siguiente tabla muestra información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija de nuestra Cartera de Adquisición, al 31 de diciembre 2010.

Tipo de Inquilino	Renta Fija Mensual (Ps.000s)	% Renta Fija Total	Area rentada (m2)	% Area Rentable Cartera Adquisición
Cines	\$ 556	3%	3,500	2%
Cines	\$ 534	3%	5,172	3%
Tienda Departamental	\$ 524	3%	6,721	4%
Tienda Cepartamental	\$ 500	3%	5,464	3%
Tienda Departamental	\$ 459	3%	5,046	3%
Entretenimiento	\$ 416	2%	2,329	1%
Tienda Departamental	\$ 325	2%	13,000	8%
Tienda Departamental	\$ 322	2%	2,301	1%
Tienda Departamental	\$ 319	2%	4,697	3%
Cines	\$ 303	2%	3,053	2%
	\$ 4,258	23%	51,283	32%

### *Vencimiento de Contratos*

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición al 31 de diciembre de 2010:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Numero de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expíra <sup>(4)</sup> (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2011	54	1,629	1%	\$ 11,072	5%	\$ 566
2012	157	14,625	11%	\$ 54,965	25%	\$ 313
2013	68	25,276	19%	\$ 27,069	12%	\$ 89
2014	49	15,653	12%	\$ 39,566	18%	\$ 211
2015	12	6,723	5%	\$ 12,083	6%	\$ 150
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	29	67,890	51%	\$ 67,368	31%	\$ 83
Indefinido <sup>(3)</sup>	29	1,162	1%	\$ 5,898	3%	\$ 423
Total	398	132,959	100%	\$ 218,022	100%	\$ 137

(1) 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 Prospecto, 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 un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

### *Propiedades en Nuestra Cartera de Adquisición*

Las siguientes tres propiedades representan nuestra Cartera de Adquisición:

**Plaza Central.** Plaza Central es una propiedad comercial, ubicada en la Delegación Iztapalapa, en el Distrito Federal. Esta propiedad, que fue desarrollada en un terreno propiedad del FICEDA. Grupo-E tiene un convenio por 50 años con el FICEDA para desarrollar, ejecutar, promover, explotar comercialmente y administrar el centro comercial. FICEDA recibe un porcentaje del ingreso bruto obtenido del uso comercial del desarrollo. Con respecto a esta propiedad, solamente pretendemos adquirir los Derechos de Arrendamiento respectivos y como

contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad al FICEDA. Para que dichos derechos sean cedidos, será necesaria la autorización previa y por escrito del FICEDA. El convenio con el FICEDA también establece que en el año 2039 (treinta años siguientes al año en que Plaza Central inició operaciones), se tendrá que llevar a cabo la renovación del inmueble conforme sean las necesidades en ese momento y considerando los estándares del mercado al que pertenece esta propiedad. Plaza Central se encuentra en un área densamente poblada y bien conectada a principales vías del oriente de la Ciudad de México, a través de calles secundarias. Cabe mencionar que algunos miembros de Grupo-E tiene el control sobre la sociedad que actualmente es propietaria de los Derechos de Arrendamiento derivados de esta propiedad, teniendo la capacidad para determinar la disposición de dichos derechos.

Actualmente los Derechos de Arrendamiento relativos a Plaza Central, son propiedad de una empresa integrante de Grupo-E y están afectos como garantía de pago de un financiamiento que dicha empresa contrató para financiar el desarrollo de la propiedad indicada.

Para efectos de adquirir los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas por la empresa que forma parte de Grupo-E; la autorización de la contraparte en el contrato por el cual se otorgan a favor de la empresa que forma parte de Grupo-E la cesión de los Derechos de Arrendamiento, lo cual podría implicar adicionalmente la modificación del contrato indicado y en su caso la sustitución de partes. Independientemente de ello, de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios para que la adquisición de los Derechos de Arrendamiento en cuestión sea posible, como lo son el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Plaza Central:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Plaza Central
Ubicación	Iztapalapa, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2009
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	57,541
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	97
Número de Arrendatarios	134
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	83,507
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	104,054
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	130
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	-
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Cajones de Estacionamiento	2,100

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Plaza Central al 31 de diciembre de 2010, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación (la Renta fija anualizada es antes de la contraprestación a FICEDA):

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	16	282	1%	\$ 3,414	4%	\$ 1,009
2012	62	6,568	12%	\$ 21,689	25%	\$ 275
2013	15	3,279	6%	\$ 6,759	8%	\$ 172
2014	27	7,714	14%	\$ 20,168	23%	\$ 218
2015	1	236	0%	\$ 562	1%	\$ 198
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	12	37,935	68%	\$ 32,892	38%	\$ 72
Indefinido <sup>(2)</sup>	10	58	0%	\$ 1,844	2%	\$ 2,650
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>56,073</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 87,328</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 130</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Chetumal.** Chetumal es una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Othón Puerto Blanco, Estado de Quintana Roo. Creemos que esta propiedad es el único centro comercial en Chetumal, y por lo tanto, no enfrenta competencia significativa. Asimismo, el limitado tamaño de la ciudad dificulta el desarrollo de otro proyecto similar. Dada la proximidad de la ciudad de Chetumal con Belice, existe un importante flujo de visitantes de ese país al centro comercial.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Chetumal:

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Chetumal / Las Américas Chetumal
Ubicación	Othon P. Blanco, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2005
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	35,313
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	97
Número de Arrendatarios	108
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	44,268
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	54,678
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	102
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	92,481
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Cajones de Estacionamiento	1,674

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Chetumal al 31 de diciembre de 2010, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Numero de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	31	1,317	4%	\$ 5,834	14%	\$ 369
2012	32	2,392	7%	\$ 7,088	17%	\$ 247
2013	29	18,406	54%	\$ 8,486	20%	\$ 38
2014	4	3,260	10%	\$ 5,776	14%	\$ 148
2015	5	1,244	4%	\$ 2,925	7%	\$ 196
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	3	6,534	19%	\$ 8,264	20%	\$ 105
Indefinido <sup>(2)</sup>	17	1,096	3%	\$ 3,624	9%	\$ 276
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>34,249</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 41,997</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 102</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

**Malecón Cancún.** Malecón Cancún es una propiedad de uso mixto, ubicada en el centro de la ciudad de Cancún. Malecón Cancún cuenta con un componente comercial, de oficinas y hotel, así como con un componente residencial que no será parte de la Cartera de Adquisición. El componente comercial y de oficinas cuenta con aproximadamente 68,313 metros cuadrados de área rentable. La calidad de esta propiedad está apuntalada, entre otras cosas, por sus tiendas ancla, que generan una gran afluencia de visitantes y flujo de personas. Malecón Cancún es una propiedad con gran potencial de crecimiento. Actualmente el componente de oficinas se encuentra en desarrollo y esperamos iniciar la entrega de espacios rentables a partir del segundo trimestre de 2011. Esperamos que la conclusión del hotel agregue un área adicional de construcción de aproximadamente 7,472 metros cuadrados, lo cual esperamos suceda en el cuarto trimestre de 2011. La cantidad de Ps. \$100.0 millones del precio de compra de la propiedad será retenido hasta que la construcción de la propiedad sea terminada.

Por otra parte, Malecón Cancún se encuentra apalancada, por lo que para efectos de que nuestro Fideicomiso pueda adquirir la propiedad de la misma, incluyendo los Contratos de Arrendamiento respectivos se tendrían que verificar diferentes actos como lo son el pago del financiamiento indicado y la liberación de las garantías constituidas, así como de conformidad con la Legislación Aplicable y los Contratos de Arrendamiento relativos, se tendrían que cumplir con todos los requisitos necesarios, como lo son, en caso de que sea aplicable, el conceder al arrendatario el ejercicio del derecho del tanto.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Malecón Cancún al 31 de diciembre de 2010.

<b>Información General</b>	
Nombre de la Propiedad	Malecón Cancún / Malecón Las Americas
Ubicación	Benito Juárez, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial/Oficinas/Hotel
Año de Inicio de Operaciones	2009
Área Rentable (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	68,313
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación (%)	62
Número de Arrendatarios	126
Rentas 2010 (Ps. en 000s)	77,117
Ingresos Totales 2010 (Ps. en 000s)	100,564
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	173
<b>Descripción de la Propiedad</b>	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	64,044
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	-
Número de Cajones de Estacionamiento	2,915

<sup>1</sup> El área rentable incluye 12,000 m<sup>2</sup> de espacio de oficina, pero excluye el área rentable correspondiente al hotel, el cual se encuentra en construcción

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Malecón Cancún al 31 de diciembre de 2010, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran <sup>(1)</sup>	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira <sup>(3)</sup> (Ps. En 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps) por M2
2011	7	30	0%	\$ 1,824	2%	\$ 5,067
2012	63	5,666	13%	\$ 26,188	29%	\$ 385
2013	24	3,591	8%	\$ 11,824	13%	\$ 274
2014	18	4,679	11%	\$ 13,623	15%	\$ 243
2015	6	5,243	12%	\$ 8,595	10%	\$ 137
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	14	23,421	55%	\$ 26,212	29%	\$ 93
Indefinido <sup>(2)</sup>	2	8	0%	\$ 430	0%	\$ 4,476
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>42,637</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 88,696</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 173</b>

(1) Se refiere al área rentable ocupada.

(2) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2010.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2010 multiplicada por 12.

## Propiedades Excluidas

Ciertos directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann e Isidoro Attié y ciertas entidades afiliadas al mismo, incluyendo a Grupo-E, continuarán teniendo, administrando e invirtiendo en diversas propiedades que no se están aportando ni adquiriendo para formar parte de nuestra Cartera Inicial. De conformidad con los Convenios de Adhesión, mientras que el Fideicomiso de Control mantenga por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión que se les presente en la medida en que dicha oportunidad incluya propiedades en los sectores industrial, comercial, para oficinas o de uso mixto. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para

adquirir cualquier propiedad industrial, comercial, para oficinas o uso mixto de las que sean actualmente mayoritariamente propietarios ya sea de manera conjunta o individualmente. Vea *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación – Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores”*.

## **Criterios y Selección de Activos**

Nuestro Asesor y nuestro Comité Técnico integraron nuestra Cartera Inicial con el objetivo de crear una cartera diversificada de propiedades de alta calidad, bien ubicadas, ocupadas por arrendatarios de buena reputación y calidad crediticia y sin adeudos existentes, lo cual resulta en una estructura de capital atractiva. Al elegir las propiedades que comprende nuestra Cartera Inicial, nuestro Asesor y nuestro Comité Técnico tomaron en consideración varios factores, incluyendo la diversificación por tipo de activo, ubicación y exposición a mercados con características demográficas favorables, construcciones existentes, facilidad de traspaso a nosotros, adeudos existentes y la capacidad de pagar dichos adeudos, la base de arrendatarios y el tamaño de la propiedad.

## **Proceso de Inversión**

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo 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, de oficinas y de uso mixto, consistentes en el mantenimiento de 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 buscan maximizar el valor de los Tenedores al centrarse en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**

- Buscaremos adquirir propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en lugares atractivos que serán altamente valoradas por los Tenedores. Las propiedades que adquiramos 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, nos enfocaremos 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 el área metropolitana de la Ciudad de México y Cancún.

- Nuestra relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos brindará acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizás no estén disponibles para nuestros competidores.
- **Proyectos de desarrollo y remodelación oportunos y con valor agregado**
  - Buscaremos 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**
  - Mantendremos relaciones con arrendatarios y tomaremos provecho de la experiencia de la Empresa 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, buscaremos 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:

- **Ánalisis de mercado y de la propiedad.** 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 apalancamiento.** Nuestro proceso de apalancamiento 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, 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% 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% 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. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras co-inversiones con Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también 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 junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver “*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión*”.

## **Desarrollo**

Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de nuestros competidores, que se concentran únicamente en adquirir propiedades. El equipo de directivos de nuestro Administrador 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 asistirá 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 ubicación, 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 Charles El-Mann Metta 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**

Buscaremos incrementar la deuda (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa créditos hipotecarios, comerciales, créditos de mezzanine, créditos de construcción, créditos a corto plazo, créditos asegurados o no aseguradas u otros créditos relacionados con inmuebles), ya sea a través de mercados públicos o a través de instituciones financieras reconocidas a nivel internacional. Nuestro objetivo en cuanto a apalancamiento es como máximo el 50% del valor de mercado de nuestras propiedades (razón loan-to-value). Ver “*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión*”.

## **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 periodo 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 reequilibrio 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"*.

### **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. Nuestro Administrador administrará nuestras propiedades con miras a la creación de un entorno que sea por completo benéfico para los negocios de nuestros arrendatarios.

Nuestro Administrador realizará 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, mismos que podrían ser efectuadas por nuestro Administrador o subcontratados con terceras personas.

Tomaremos 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, nuestro Administrador monitoreará 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 el Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación será responsable de 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 renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Nuestro Administrador utilizará la experiencia de la Empresa 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.

Nuestro Administrador buscará 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.

## **Regulación**

### *General*

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

### *Asuntos Ambientales*

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 existen 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**

Al término de la Oferta y nuestras transacciones de formación, consideramos que todas las propiedades de nuestra Cartera Inicial estarán debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. Antes de consumar nuestras transacciones de formación, un tercero independiente realizó 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*

Conforme al reporte independiente en seguros que contratamos y nos fue entregado en octubre de 2010, que abarca las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial, la suma asegurada de las mismas (excluyendo el valor de la tierra) representa 91% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

Asimismo, como parte de dicho reporte, se incluye un análisis comparativo de las rentas anuales aseguradas con respecto al nivel de rentas anuales de acuerdo con un experto valuador independiente, de las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial. Los resultados de este análisis comparativo indican que las rentas anuales aseguradas ascienden a US\$ 56,438,000.00, mientras que las rentas anuales, de acuerdo con el avalúo de un experto valuador independiente, suman US\$ 61,690,342.00. Es decir, que las rentas anuales aseguradas representan también el 91% del nivel de rentas anuales de acuerdo con el experto valuador independiente.

Conforme a las recomendaciones del asesor en seguros contratado, hemos iniciado las acciones necesarias para integrarlas a los seguros vigentes para nuestras propiedades a la brevedad posible.

## **Requerimientos de Capex**

Conforme al reporte del experto independiente en administración de proyectos, que contratamos y nos fue entregado en septiembre de 2010, tiene por objetivo general determinar y valorar las condiciones actuales en las que se encuentran los inmuebles y los posibles costos que pueden surgir debido a obras faltantes en la construcción original 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.

Asimismo, como parte de dicho reporte se incluyeron, conforme a nuestra petición, los siguientes objetivos específicos: (i) inspeccionar de manera visual los inmuebles, revisando los elementos más representativos de la estructura e instalaciones; y (ii) revisar la documentación proporcionada por la propietaria de los inmuebles, planos arquitectónicos, estructurales, memoria de cálculo de la estructura y el estudio de mecánica de suelos.

Del resultado del reporte recibido los requerimientos de inversiones de mantenimiento mayor para los próximos 5 años asciende a un total de Ps. \$5,145,000.00, de los cuales Ps. \$4,545,000.00 deben realizarse en el plazo inmediato, y Ps. \$600,000.00 en los años 2 y 3.

Es importante mencionar al respecto, que ya iniciamos las acciones correspondientes para atender los requerimientos de inversión en mantenimiento mayor en el plazo inmediato.

## **Competencia**

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o quizá 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.

## **Empleados**

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestro Administrador, quien contará inicialmente con aproximadamente 35 empleados.

## **Oficinas**

Nuestra oficina principal se encuentra en Bosque de Tamarindos, 400-B, piso 14, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, México D.F. Nuestro número de teléfono es +52 (55) 5258-1121.

## **Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.**

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. 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.

A la fecha tenemos conocimiento de un recurso de revisión interpuesto por el Comisariado de Bienes Comunales del Pueblo de Santa María Tulpetlac, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, en contra del sobreseimiento del amparo promovido contra la resolución dictada por la Comisión Agraria Mixta del Estado de México, en el que fueron citados 98 terceros perjudicados personas físicas y morales que tienen la posesión y propiedad de bienes ubicados en el Centro de la Ciudad de Ecatepec de Morelos, Estado de México (dentro de dichos perjudicados se encuentra el propietario actual de Vía Morelos); en virtud de que dicha Comisión declaró improcedente la solicitud de restitución por no haberse comprobado la fecha y forma del despojo de sus supuestos terrenos (dentro de los cuales se incluye Vía Morelos) y por no haberse demostrado que los terrenos reclamados quedaban incluidos dentro del título primordial que presentaron las personas del núcleo agrario en cuestión. Esperamos que el recurso de revisión referido confirme en las próximas semanas el sobreseimiento del amparo indicado.

## EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

### General

Antes de que se lleve a cabo la presente Oferta, celebraremos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador, como se describe más adelante. Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación nos prestará ciertos servicios relacionados con los arrendamientos, cobranza y facturación en nuestro nombre, sujeto a nuestra supervisión. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Moisés El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, son tenedores de partes sociales en la estructura corporativa de en nuestro Asesor y/o de la Empresa de Servicios de Representación. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación estarán exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Adicionalmente, de conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador llevará a cabo la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Administrador tendrá inicialmente aproximadamente 35 empleados.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi .....	46	Director General
Isidoro Attié Laniado.....	41	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Javier Elizalde Vélez.....	38	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	29	Director de Operaciones

Para información biográfica de André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Charles El-Mann Metta y Javier Elizalde Vélez, ver “Administración.”

### *Contrato de Administración*

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador será responsable de la administración, operación y mantenimiento del presente 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, 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 Bienes Inmuebles; 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 Bienes Inmuebles; 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 Bienes Inmuebles y las demás previstas conforme al Contrato de Administración.

Nuestro Administrador tendrá derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% 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 dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador también tendrá 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, 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.

El Administrador prestará 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 y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa el Administrador, 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 Bienes Inmuebles 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 Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de 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;

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.

El Administrador 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 supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador podrá ser destituido previa notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

El Contrato de Administración se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa, se da por terminado: (i) el Contrato de Prestación Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil celebrado por el Representante Inmobiliario con el Fiduciario respecto del patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

#### *Contrato de Servicios de Representación*

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación será responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa la Empresa de Servicios de Representación, 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 Bienes Inmuebles, (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 al Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

b) Negociar la celebración y 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.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente .

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Representante Inmobiliario por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario bajo el contrato referido señalando en dicho aviso la fecha de sustitución a favor de un sustituto.

En caso de que la Empresa de Servicios de Representación sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el presente contrato respectivo se de por terminado en forma anticipada, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en

que se realice la presente Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a la Empresa de Servicios de Representación a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a la Empresa de Servicios de Representación durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las ultimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, no habrá compensación por destitución alguna.

#### *Contrato de Asesoría en Planeación*

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor será responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

a) La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los inmuebles que se pretendan adquirir, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de “oportunidad”; incluyendo, sin limitar a: (i) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (ii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iii) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (iv) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (v) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

d) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

f) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno.

g) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por 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.

h) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

i) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligence"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

j) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;

k) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;

l) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

m) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles;

n) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

o) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

p) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

q) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), 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

el 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) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción. 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.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor señalando en dicho aviso la fecha de sustitución a favor de un asesor sustituto.

En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se de por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, no habrá compensación por destitución alguna.

## ADMINISTRACIÓN

### Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por dos miembros, Moisés El-Mann y André El-Mann. Al concluir la Oferta, nuestro Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	<b>Miembro Propietario</b>	<b>Miembro Independiente</b>	<b>Edad</b>
1	<b>Moisés El-Mann Arazi</b>	No	57
2	<b>André El-Mann Arazi</b>	No	46
3	<b>Isidoro Attié Laniado</b>	No	41
4	<b>Elías Sacal</b>	No	61
5	<b>Max El-Mann</b>	No	53
6	<b>Abude Attié Dayán</b>	No	68
7	<b>Amín Guindi Hemsani</b>	No	48
8	<b>Jaime Kababie Sacal</b>	No	61
9	<b>Ignacio Trigueros</b>	Sí	60
10	<b>Henry Davis</b>	Sí	70
11	<b>Rubén Goldberg</b>	Si	62
12	<b>Herminio Blanco</b>	Si	60

Para las biografías de los señores André El-Mann e Isidoro Attié, vea por favor *"Resumen Ejecutivo – Nuestro Asesor"*. 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 28 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 administrador 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 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 Casa de Bolsa Protego 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.

**Henry Davis** es Presidente de Promotora Dac, S.A. (promoción de inversiones); Presidente del Consejo de Probelco, S.A. (cosméticos), y Presidente del Consejo de Desarrollos Banderas, S.A. (desarrollo inmobiliario en Puerto Vallarta). De 1983 a 1998 fue Director General de Grupo CIFRA y Vice Presidente del Consejo, habiendo ocupado previamente diversos puestos en las áreas operativas y administrativas del mismo grupo, incluyendo la Dirección General de Bodega Aurrerá y Almacenes Aurrerá. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de financiero, telecomunicaciones, y transporte, entre otros, en México y EEUU. Henry tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Rubén Goldberg** es 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 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. Herminio 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.

Adicionalmente, una vez que se realice la Oferta Global, esperamos que el número de miembros de nuestro Comité Técnico se incremente con un miembro adicional y buscaremos a un Miembro Independiente adicional para que forme parte de nuestro Comité Técnico. No podemos garantizar que el número de miembros de nuestro Comité Técnico será incrementado o que, en caso de serlo, un Miembro Independiente formará parte de nuestro Comité Técnico.

#### ***Directivos de nuestro Administrador***

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestro Administrador. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Puesto</b>
André El-Mann Arazi .....	46	Director General
Isidoro Attié Laniado .....	41	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y

Nombre	Edad	Puesto
Javier Elizalde Vélez.....	38	Finanzas Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	29	Director de Operaciones

Para información biográfica de André El-Mann, Isidoro Attié, Charles El-Mann Metta y Javier Elizalde Vélez, ver *“Resumen Ejecutivo – Nuestro Asesor.”*

#### ***Nuestro Comité Técnico***

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por dos miembros, Moisés El-Mann y André El-Mann. Al concluir la Oferta, nuestro Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% 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% 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, nuestra intención es que cuatro de los doce miembros de nuestro Comité Técnico en ejercicio después de la Oferta sean Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico deberán ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesario que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados.

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 del Administrador 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 o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (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% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los

miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. 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, 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, nombrarán al presidente de nuestro Comité Técnico, quien deberá ser miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) será nombrado por el Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. The Bank of New York Mellon, 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. El Representante Común 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, 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 deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios 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 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 tendrá 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 que pudieran no cumplir o no cumplir 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% 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 del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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 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 la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (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 nuestro Administrador 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 nuestro Administrador.
- (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 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 la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xv) Instruirnos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador.
- (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 la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

### ***Remuneración***

El nombramiento de los miembros de nuestro Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

### **Comité de Auditoría y Comité de Prácticas**

#### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría, y el presidente de nuestro Comité de Auditoría será nombrado en una Asamblea de Tenedores. Nuestro Comité de Auditoría adoptará sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley 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, (iv) 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 el presidente de nuestro Comité de Prácticas será nombrado en una Asamblea de Tenedores. Nuestro Comité de Prácticas adoptará sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, los miembros de nuestro Comité de Prácticas deben ser Miembros Independientes, y tenemos la intención de que cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas sea un miembro independiente.

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**

Tendremos un comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones”) que será 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 en base a 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 ser sustituidos como 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) 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 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 será responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual deberá estar integrado con por lo menos tres miembros. Por lo menos la mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones deberán ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario de nuestro Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán validas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

### **Deberes de Diligencia, de Lealtad y de 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 nuestras subsidiarias.

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 engañoso 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 nuestras subsidiarias; 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.

## Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor

Fiduciario

Comité Técnico <sup>(1)</sup>

Comité de Auditoría<sup>(2)</sup>

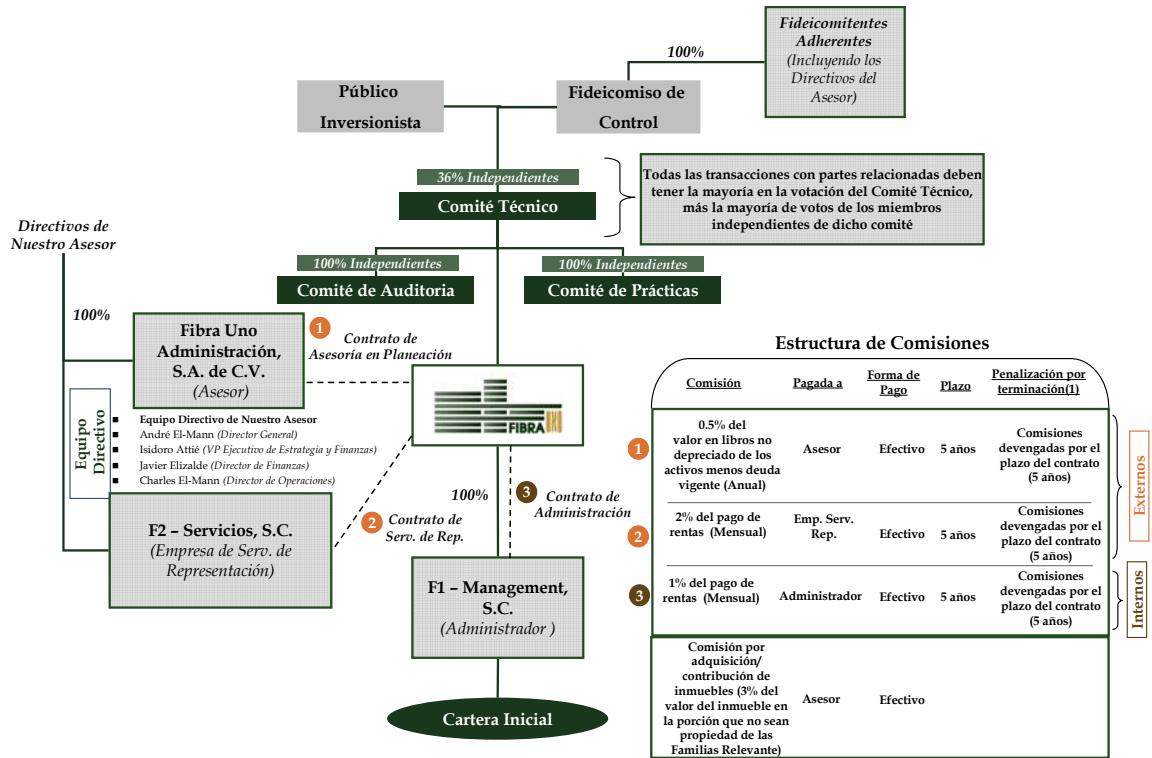
Comité de Prácticas<sup>(3)</sup>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera</li> <li>Protección del Patrimonio del Fideicomiso</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.</li> <li>Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.</li> <li>Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Órgano de administración de nuestro negocio</li> <li>Aprobar la Emisión de CBFIs</li> <li>Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(11)</sup></li> <li>En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)</li> <li>Designar al Asesor Fiscal y Contable</li> <li>Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad<sup>(8)</sup></li> <li>Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas<sup>(8)</sup></li> <li>Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor<sup>(4)</sup></li> <li>Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad<sup>(8)</sup></li> <li>Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría</li> <li>Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría</li> <li>Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría</li> <li>Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en asamblea de Tenedores</li> <li>Establecer y reformar las políticas de inversión</li> <li>Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.</li> <li>Nombrar miembros del Comité de Auditoría</li> <li>Nombrar miembros del Comité de Prácticas</li> <li>Nombrar al secretario del Comité Técnico</li> <li>Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador</li> <li>Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes)<sup>(9)</sup></li> <li>Aprobar la venta de Bienes Inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluar auditores externos y analizar sus reportes</li> <li>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes</li> <li>Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes</li> <li>Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables</li> <li>Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables</li> <li>Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico</li> <li>Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo</li> <li>Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico</li> <li>Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico</li> <li>Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones</li> <li>Opinión para nombramiento del Asesor cuando se designe por Comité Técnico</li> <li>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes</li> <li>Evaluar el desempeño de los altos directivos</li> <li>Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario</li> <li>Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo</li> <li>Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces</li> <li>Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal</li> </ul>
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	<b>Administrador</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamientos, cobranza y facturación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.</li> </ul>			
<b>Fideicomiso de Control</b>	<b>Asamblea de Tenedores de CBFIs</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombrar al presidente del Comité Técnico</li> <li>Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación<sup>(5)</sup></li> <li>Retirar y nombrar al Representante Común<sup>(6)</sup></li> <li>Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso</li> <li>Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano<sup>(6)</sup></li> <li>Remover al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin Conducta de Destitución<sup>(7)</sup></li> <li>Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso<sup>(7)</sup></li> <li>Terminar el contrato de fideicomiso<sup>(7)</sup></li> <li>Liquidar nuestros activos<sup>(7)</sup></li> <li>Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores<sup>(7)</sup></li> <li>Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(6)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico</li> <li>Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico</li> <li>Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico</li> </ul>		

preferencia <sup>(10)</sup>

- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieran eventos que detonaran la terminación del fideicomiso
- Aprobar la Emisión de CBFIs

- 
- (1) Una vez realizada la Oferta Global, nuestro Comité Técnico estará formado por 12 miembros propietarios y puede tener hasta 21 miembros propietarios. 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.
- (2) 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.
- (3) 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 será un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto afirmativo de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de nuestra política de apalancamiento.
- (5) 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.
- (6) Requiere el voto afirmativo 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.
- (7) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- (8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (9) Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (10) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (11) 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.



## 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 Bienes Inmuebles*

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 inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de propiedades comerciales con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México. En un inicio, nuestra Cartera Inicial estará compuesta por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, Plaza Central hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso (para sumar un total de 16 propiedades), incluyendo cuatro propiedades industriales, seis propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Para una discusión acerca de nuestras propiedades y nuestros objetivos estratégicos, vea la sección “Negocios y Propiedades”.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera Inicial 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, industriales y turísticos.
- d. Que nuestro Administrador 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 Relevantes 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 nuestro Comité Técnico, siendo necesario para ello el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

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.

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. 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, para oficinas o de uso mixto de las que actualmente sean mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente. Ver *"Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación"*.

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. Actualmente 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 a continuación bajo el encabezado *“Política de Desinversión”*. 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 Inicial, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determine 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. Nosotros, 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; (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.

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 lo 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 nuestra Cartera de Aportación, el ejercicio del Derecho de Reversión 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; (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 Aportados, 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 nuestra Cartera de Aportación”*.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador 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 propietarios de nuestra Cartera de Aportación con la venta de estas propiedades, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores”*.

## **Política de Apalancamiento**

De acuerdo con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Para nuestro primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico ha determinado que nuestras políticas de apalancamiento serán las siguientes:

- a. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones de por lo menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros de nuestro Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.

- b. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, nuestro Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado por nuestro Comité Técnico, con la opinión previa de nuestro Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por nuestro Comité Técnico con base en la propuesta que realice nuestro Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

A nuestro Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en esta sección.

Asimismo nuestro Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico.

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 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 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 “*Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo*” – “*Información Financiera Seleccionada*”.

### **Política de conflictos de interés**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de celebrar cualquier transacción con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Administrador, a nuestro Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses.

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 nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés 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. Excepto en relación con nuestras transacciones de formación, no hemos emitido CBFIs ni otros valores a cambio de propiedades o con cualquier otro fin, y nuestro Comité Técnico no tiene en este momento la intención de hacernos recomprar CBFIs. 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, tenemos la intención de realizar 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.

Nuestra intención es poner a disposición de los Tenedores estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea *“Información Disponible”*.

## CONTRATOS Y ACUERDOS

### El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 12 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Bosque de Tamarindos, 400-B, Piso 14, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, México D.F. 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. 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 y Derechos de Voto - Plazo y Terminación.”*

### Resumen del Fideicomiso

Ver sección: *“DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGILSACIÓN APLICABLE”*, del presente Prospecto.

### Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Previamente a la Oferta, celebraremos el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación. Dichos contratos tienen cada uno un plazo de cinco años y serán renovados automáticamente por plazos de un año a partir de su terminación. Ver *“Negocios y Propiedades”*, *“FIBRA UNO”* y *“Nuestro Asesor”*.

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico también son directivos y son accionistas o tienen una parte social en nuestro Asesor y en la Empresa de Servicios de Representación. Como resultado, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas, y sus términos, incluyendo las contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, podrían no ser tan favorables para nosotros como lo serían si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado. Ver *“Conflictos de Interés”* y *“Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores”*.

### Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración recibiremos del Administrador los servicios de 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 a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles, bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (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 realizar las adquisiciones de 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 al Contrato de Administración. Para mayor información ver *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.”*

### **Contrato de Asesoría en Planeación**

A través del Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor otorgará al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del mismo. 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. Para mayor información ver *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.”*

### **Contrato de Servicios de Representación**

A través del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación, proporcionará al Fideicomiso, principalmente, 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; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Para mayor información ver *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.”*

### **Comisiones, costos y gastos del Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación**

Ver sección: *“Contratos Vinculados con las Propiedades”*, del presente Prospecto.

### **Transacciones de Formación, Contribución y Adquisición de Propiedades**

Al llevarse a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, tendremos una Cartera Inicial compuesta por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, Plaza Central, hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso (para sumar un total de 16 propiedades). Anteriormente nuestra Cartera Inicial ha sido administrada por Grupo-E. Las propiedades en nuestra Cartera Inicial son en su mayoría propiedad de ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor,

incluyendo entidades afiliadas a ellos y la copropiedad en dichas propiedades o el control de las mismas pertenecen a ciertos miembros de su familia y a ciertos terceros inversionistas.

Recibiremos la propiedad de los 13 inmuebles que conforman nuestra Cartera de Aportación conforme a los Convenios de Adhesión y a cambio de nuestros CBFIs. Asimismo adquiriremos tres propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición en virtud de ciertos contratos de compraventa a cambio de efectivo respecto de la propiedad de Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central. En relación a la propiedad denominada Chetumal, la compraventa se realizará mediante el siguiente esquema de pago: la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 (trescientos millones un peso 00/100 M.N.) será pagado en efectivo con recursos derivados de la Emisión; y la cantidad de Ps. \$299,999,993.00 (doscientos noventa y nueve millones, novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) será pagada mediante la dación en pago de 14'457,831 (catorce millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un) CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso; en el entendido que dichos CBFIs serán mantenidos en tesorería de nuestro Fideicomiso hasta que se lleve a cabo la adquisición de la propiedad, y posteriormente depositados por nuestro Fideicomiso en beneficio de las personas que le indique el enajenante de dicha propiedad, en la cuenta bursátil del Fideicomiso de Control que el mismo le indique. Cada aportación y compra está sujeta a ciertos términos y condiciones, incluyendo la condición de que se lleve a cabo la Emisión o en su caso se paguen los financiamientos garantizados con dichas propiedades o sus productos. Asumiremos todos los derechos y obligaciones de cada propietario en relación con las propiedades y los Derechos de Arrendamiento relacionados con las mismas. Dichos Convenios de Adhesión y contratos de compraventa contienen por parte de los Fideicomitentes Adherentes y vendedores, declaraciones relacionadas con y sin limitar a, su constitución, legalidad y debida autorización para llevar a cabo las transacciones, antecedentes de propiedad, arrendamientos, inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio, pago de impuestos y derechos, licencias, permisos y otras autorizaciones, valor del inmueble, existencia de litigios y procedimientos administrativos, reclamaciones, arbitrajes, demandas, acciones en su contra que pudieran afectar negativamente de manera relevante a la propiedad o los arrendamientos derivados de la misma y que la ejecución de dichos acuerdos no violan ninguna ley u obligación existente.

La siguiente tabla resume el valor de la contraprestación (Pesos en miles) pagadera a cambio de cada una de las propiedades en nuestra Cartera Inicial. El valor total de la contraprestación representa los pagos en efectivo a ser realizados y el valor de los CBFIs entregados a cambio de las propiedades en cuestión.

Propiedad/Ubicación	Tipo de Propiedad	Total GLA (m <sup>2</sup> ) (1)	Pagos en efectivo	Monto equivalente de los CBFIs Emitidos(1)	Valor Total de Contraprestación(2)
			Ps. \$	Ps.	Ps. \$
Cartera de Aportación					4,374'578,306
Guadalajara, Jalisco	Industrial	141,370		959,999,996	

Diamante, Estado de México	Industrial	22,969		156,923,072	
La Joya, Estado de México	Industrial	58,970		323,076,917	
Maravillas, Estado de México	Industrial	67,292		369,230,765	
Celaya, Guanajuato	Comercial	20,593		461,538,461	
Tuxtla, Chiapas	Comercial	16,260		396,923,085	
Taxco, Guerrero	Comercial	16,666		286,626,503	
Tuxtla II, Chiapas	Comercial	11,026		187,951,803	
Vía Morelos, Estado de México	Uso Mixto	55,366		332,307,690	
Lerma, Estado de México	Uso Mixto	73,255		313,846,163	
Rentimex, Distrito Federal	Uso Mixto	6,783		166,153,845	
Vallejo 2000, Distrito Federal	Uso Mixto	10,167		106,153,847	
Reforma 99, Distrito Federal	Oficinas	14,032		313,846,163	
Cartera de Adquisición					3,799'999,994
Plaza Central, Distrito Federal	Comercial	57,541	1,300'000,000		
Chetumal, Quintana Roo	Comercial	35,313	300'000,001	299'999,993	
Malecón Cancún, Quintana Roo	Uso Mixto	68,313	1,900'000,000		

(1) Al 31 de diciembre de 2010.

(2) Basado en el precio de colocación presentado en la portada de este Prospecto.

El monto de efectivo y de CBFIs que pagaremos o emitiremos como contraprestación por nuestra Cartera Inicial fue determinado por los propietarios y nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en el avalúo de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. No obstante lo anterior, la contraprestación que paguemos por dichas propiedades se negoció entre Personas Relacionadas, por lo que podría exceder del valor justo de mercado.

## **Derechos de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación**

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, 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 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 deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los 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 y del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. 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, de uso para oficinas o uso mixto de la que en la actualidad sean propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente. 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 nuestra Cartera de Aportación, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado 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 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 Aportados, 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.

Asimismo, de conformidad con aproximadamente 44 Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2010, dichos arrendatarios tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad de nosotros si decidimos vender la propiedad en el futuro, y aproximadamente 288 de nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2010, podrían tener el mismo derecho del tanto de conformidad con la Legislación Aplicable. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podrían ser prioritarios al derecho de reversión de los Propietarios.

#### **Conflictos de intereses**

Estamos sujetos a conflictos de interés que se originen por nuestra relación con nuestro Administrador y sus filiales, incluyendo Grupo-E. En específico, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de y tienen participaciones en nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados entre Personas Relacionadas, y sus términos, incluyendo las contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como lo serían si hubieran sido negociadas con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Además, algunos de los funcionarios de nuestro Asesor son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Toda vez que perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E, podríamos competir con Grupo-E por oportunidades de inversión. Como resultado, puede haber conflictos de interés en la asignación de los activos que son adecuados para nosotros y para Grupo-E. En virtud de lo anterior, nosotros y nuestro Asesor estableceremos políticas y procedimientos para tratar potenciales conflictos de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, es necesario el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes antes de celebrar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a nuestro Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona que pudiera tener un conflicto de interés.

Además, para 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, 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. Después de recibir dicha notificación, nuestro Comité Técnico tendrá 10 Días Hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate si ejerce el derecho de adquisición; en el entendido de que si no realiza la notificación dentro del plazo citado se considerará que no ejerció el derecho de adquisición y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate pueden adquirir dicha propiedad. Si elegimos ejercer nuestro derecho a adquirir dicha propiedad, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y al de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Adicionalmente, si decidimos llevar a cabo la venta de cualquiera de nuestras propiedades, el derecho de reversión y el derecho de preferencia otorgado a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe anteriormente, podría afectar el valor de la propiedad vendida. Para mayor información en relación con el derecho de preferencia, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación”*.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras transacciones de formación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente serán propietarios de aproximadamente el 60% de los CBFIs en circulación por lo que tendrán una influencia significativa en nosotros. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados 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 Dayan, Elías Sacal Micha 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% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor 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 cuenta que otros Tenedores consideren que no son las mejores decisiones.

No podemos garantizar que nuestras políticas serán exitosas en eliminar estos conflictos de interés. Si no son exitosas, se podrían tomar decisiones que pudieran no reflejar completamente los intereses de todos los Tenedores. Ver *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores”*.

Ver también *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico”*.

### **El Fideicomiso de Control**

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes 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 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.

## ESTRUCTURA Y FORMACIÓN DE NUESTRA EMPRESA

### Panorama General

Antes de la Oferta, nuestra Cartera Inicial era mayoritariamente propiedad de y administrada por Grupo-E, con excepción de nuestra propiedad Malecón Cancún, la cual es administrada por un tercero y en la cual Grupo-E tiene una copropiedad de aproximadamente el 50% sobre la misma. Una vez que se lleve a cabo la presente Emisión, ciertos miembros de Grupo-E participarán en nuestra administración y operaciones. Las propiedades en nuestra Cartera Inicial fueron en su mayoría propiedad de ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, incluyendo entidades afiliadas a ellos. Antes o al momento de la Oferta, realizaremos una serie de transacciones, a las cuales nos referimos como transacciones de formación, que consolidarán nuestra Cartera Inicial. Una vez que llevemos a cabo nuestras transacciones de formación, seremos responsables de la administración de las propiedades en nuestra Cartera Inicial, a través de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación.

Parte de las transacciones de formación incluyen una transacción de contribución mediante la cual los propietarios de nuestra Cartera de Aportación, a través de una serie de contribuciones, aportarán al Fideicomiso la propiedad de los Inmuebles Aportados a cambio de CBFIs, y una serie de adquisiciones, a través de la cual los propietarios de nuestra Cartera de Adquisición, venderán al Fideicomiso sus propiedades para ser integradas en nuestra Cartera de Adquisición. Respecto de la propiedad Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central la compraventa se realizará a cambio de efectivo derivado de los recursos derivados de la Emisión y del reembolso que obtengamos del IVA pagado por la propiedades de nuestra Cartera Inicial, y respecto a Chetumal, mediante el siguiente esquema de pago: la cantidad de Ps. \$300'000,001.00 (trescientos millones un peso 00/100 M.N.) será pagado en efectivo con recursos derivados de la Emisión; y la cantidad de Ps. \$299,999,993.00 (doscientos noventa y nueve millones, novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) será pagada mediante la dación en pago de 14'457,831 (catorce millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un) CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso; en el entendido que dichos CBFIs serán mantenidos en tesorería de nuestro Fideicomiso hasta que se lleve a cabo la adquisición de la propiedad, y posteriormente depositados por nuestro Fideicomiso en beneficio de las personas que le indique el enajenante de dicha propiedad, en la cuenta bursátil del Fideicomiso de Control que el mismo le indique. Para el caso de nuestra propiedad Plaza Central, no recibiremos la propiedad del inmueble sino los Derechos de Arrendamiento sobre la misma hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Para que dichos derechos sean cedidos, será necesaria la autorización previa y por escrito del FICEDA. Los convenios relacionados con la transacción de contribución y la

transacción de adquisición están sujetos a ciertos términos y condiciones, incluyendo la realización de la Oferta.

Los elementos significativos de las transacciones de formación incluyen:

- Nuestra formación;
- La celebración del Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración;
- La transacción de contribución; y
- La transacción de adquisición.

### **Formación de nuestro Fideicomiso**

Con fecha 12 de enero de 2011 se celebró el contrato por el que se constituyó nuestro Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestra intención es calificar para que nos sea aplicable el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, empezando con nuestro ejercicio fiscal gravable que termina el 31 de diciembre de 2011.

### **Contrato de Administración, Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Asesoría en Planeación**

Con anterioridad a la Emisión, celebraremos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador.

Ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”.

### **Transacciones de Aportación y Adquisición**

#### ***Cartera de Aportación***

Mediante Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador) aportarán al Patrimonio del Fideicomiso 13 (trece) propiedades así como los respectivos Contratos de Arrendamiento para formar parte de nuestra Cartera de Aportación. Dichos convenios contendrán cláusulas acostumbradas en transacciones similares tales como las relativas a saneamiento para el caso de evicción y otras. A cambio de dichas propiedades y arrendamientos, recibirán aproximadamente el 60% de nuestros CBFIs en circulación.

#### ***Adquisición de nuestra Cartera de Adquisición***

Por virtud de ciertos contratos de compraventa, los propietarios (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor) de las 2 propiedades y de los Derechos de Arrendamiento de la propiedad Plaza Central (para sumar 3 propiedades)

venderán para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, dichas propiedades y los derechos, para integrar nuestra Cartera de Adquisición. Dichos contratos contendrán cláusulas acostumbradas en transacciones similares tales como las relativas a saneamiento para el caso de evicción y otras. Como contraprestación por dichas compraventas, haremos pagos en efectivo de alrededor de Ps. \$3'500,000,001.00 utilizando los recursos derivados de la Emisión (en el entendido que por la adquisición de Chetumal, haremos un pago en efectivo de Ps. \$300'000,001.00 correspondiente al 50% (cincuenta por ciento) del precio de compra de la propiedad y el 50% (cincuenta por ciento) restante será pagado mediante la dación en pago de 14'457,831 CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso; en el entendido que dichos CBFIs serán mantenidos en tesorería de nuestro Fideicomiso hasta que se lleve a cabo la adquisición de la propiedad, y posteriormente depositados por nuestro Fideicomiso en beneficio de las personas que le indique el enajenante de dicha propiedad, en la cuenta bursátil del Fideicomiso de Control que el mismo le indique). Tendremos derecho a recibir los recursos derivados de los arrendamientos relativos a nuestra Cartera de Adquisición a partir de la fecha en que se realice cada una de las adquisiciones, no obstante no hayamos cubierto en dicha fecha el precio total de compraventa. Adicionalmente, estamos negociando con diversas instituciones financieras, incluyendo afiliadas de los intermediarios colocadores, la obtención de una línea de crédito, la cual podría ser utilizada para cubrir cualquier deficiencia de recursos así como para capital de trabajo. La tasa de interés y las demás condiciones de dicha línea de crédito no han sido acordadas y están sujetas a negociación, por lo que no podemos asegurar que dicha línea de crédito será otorgada en términos aceptables para nosotros. Cada una de estas adquisiciones está sujeta a ciertas condiciones que pueden impedir que adquiramos esas propiedades. Ver la sección *"Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con Nuestras Propiedades y Operaciones- Nuestra realización de las transacciones conforme a las cuales vamos a adquirir nuestra Cartera de Aportación y nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones, incluyendo el due diligence, el cierre de la operación y otras condiciones, que pueden impedir que adquiramos esas propiedades"*.

### ***Activos excluidos***

Ciertos miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado y sus filiales, incluyendo a Grupo-E, continuarán siendo dueños, administrarán e invertirán en diversas propiedades que no son contribuidas o adquiridas por nosotros en estas adquisiciones.

### ***Valuación de la Cartera de Aportación y la Cartera de Adquisición.***

El monto de efectivo y de CBFIs que pagaremos o emitiremos como contraprestación por nuestra Cartera Inicial fue determinado por los propietarios y nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente; y (iv) transacciones de mercado comparables recientes. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en el avalúo de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. No obstante lo anterior, la contraprestación que paguemos por dichas propiedades se negoció entre Personas Relacionadas, por lo que podría exceder del valor justo de mercado.

*Contraprestación pagada en las transacciones de contribución y adquisición*

La siguiente tabla resume el valor de la contraprestación (Pesos en miles) pagadera a cambio de cada una de las propiedades en nuestra Cartera Inicial. El valor total de la contraprestación representa los pagos en efectivo a ser realizados y el valor de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes en cuestión a cambio de las propiedades.

Propiedad/Ubicación	Tipo de Propiedad	Total GLA (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Monto equivalente de los CBFIs Emitidos <sup>(1)</sup>		Valor Total de Contraprestación <sup>(2)</sup>
			Pagos en efectivo Ps. \$	Ps.	
<i>Cartera de Aportación</i>					4,374'578,306
Guadalajara, Jalisco	Industrial	141,370		959,999,996	
Diamante, Estado de México	Industrial	22,969		156,923,072	
La Joya, Estado de México	Industrial	58,970		323,076,917	
Maravillas, Estado de México	Industrial	67,292		369,230,765	
Celaya, Guanajuato	Comercial	20,593		461,538,461	
Tuxtla, Chiapas	Comercial	16,260		396,923,085	
Taxco, Guerrero	Comercial	16,666		286,626,503	
Tuxtla II, Chiapas	Comercial	11,026		187,951,803	
Vía Morelos, Estado de México	Uso Mixto	55,366		332,307,690	
Lerma, Estado de México	Uso Mixto	73,255		313,846,163	
Rentimex, Distrito Federal	Uso Mixto	6,783		166,153,845	
Vallejo 2000, Distrito Federal	Uso Mixto	10,167		106,153,847	
Reforma 99, Distrito Federal	Oficinas	14,032		313,846,163	
<i>Cartera de Adquisición</i>					3,799'999,994
Plaza Central, Distrito Federal	Comercial	57,541	1,300'000,000		
Chetumal, Quintana Roo	Comercial	35,313	300'000,001	299'999,993	
Malecón Cancún, Quintana Roo	Uso Mixto	68,313	1,900'000,000		

(1) Al 31 de diciembre de 2010 (2) Basado en el precio de colocación presentado en la portada de este Prospecto.

## **Consecuencias de la Oferta y las Transacciones de Formación**

La Oferta y las transacciones de formación tendrán las siguientes consecuencias:

- Seremos los propietarios directos de las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial, con excepción de Plaza Central de la cual adquiriremos los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30 a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época), derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendríamos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso;
- los adquirentes de nuestros CBFIs en la Oferta serán propietarios de alrededor de 40% de nuestros CBFIs en circulación; y
- los Fideicomitentes Adherentes en la transacción de contribución, incluyendo a ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador, a través del Fideicomiso de Control serán propietarios de aproximadamente del 60% de nuestros CBFIs en circulación.



## PRINCIPALES TENEDORES

La siguiente tabla establece cierta información en relación con aquellas personas y entidades que tendrán un interés económico respecto de nuestros CBFIs en circulación, inmediatamente después de haberse llevado a cabo la Oferta Pública Global y las transacciones de formación.

Nombre de los Tenedores	Número de CBFIs propiedad de los Tenedores	Porcentaje total aproximado de CBFIs <sup>(1)</sup>
Fideicomiso de Control <sup>(2)(3)</sup>	238'795,180	60%

- (1) Asume la emisión de 161'204,820 CBFIs en la Oferta Pública Global y 238'795,180 CBFIs son emitidos en nuestras transacciones de formación. No se reflejan 24'180,723 CBFIs reservados para su emisión al momento de ejercitarse la opción de sobreasignación en su totalidad.
- (2) Al momento de llevarse a cabo las transacciones de contribución, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo los directivos de nuestro Asesor y nuestro Administrador y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, transmitirán todos los CBFIs que hayan recibido a cambio de las propiedades comprendidas en nuestra Cartera de Aportación al Fideicomiso de Control, incluyendo los CBFIs que se les entreguen como parte de la contraprestación por la adquisición de Chetumal.
- (3) Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y nuestro Administrador serán propietarios de sus CBFIs a través del 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, Elías Sacal Micha y Max El-Mann Arazi.

## **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.

### **General**

Nos organizamos como fideicomiso el 12 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Bosque de Tamarindos, 400-B, Piso 14, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, México D.F. 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. Se adjunta como Anexo al presente Prospecto, una copia de nuestro Fideicomiso.

### **CBFIs**

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta y con motivo de nuestras transacciones de formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Hemos solicitado que nuestros CBFIs coticen en la BMV bajo el símbolo "FUNO11". Nuestros CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Después de la Oferta y nuestras transacciones de formación, 400'000,000 de CBFIs serán emitidos y entrarán en circulación (424'180,723 si se ejerce en su totalidad la opción de sobreasignación). De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs, (ii) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (iii) 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 nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

Al adquirir nuestros CBFIs, se considerará que los Tenedores consienten en que el Fiduciario es responsable de cumplir con la LIETU, así como con la determinación del impuesto o crédito fiscal, en los términos de la regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010.

## **Cambios en los CBFIs, Otros Valores**

Podemos emitir nuestros CBFIs ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con nuestro Fideicomiso, tal como nos lo instruya nuestro Comité Técnico y sea autorizada su Oferta por las autoridades competentes en su caso.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podemos emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores no tendrán derecho preferente para la adquisición de CBFIs adicionales que lleguemos a emitir.

## **El Representante Común**

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la presente Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual). El Representante Común tendrá, 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 nuestro Administrador 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 nuestro Administrador, de la Empresa 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, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador 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 por nosotros y por nuestro Administrador, 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.

En el entendido de que 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; en el supuesto a surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el Intermediario Colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá 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, nuestro Administrador, el Auditor Externo, nuestro Asesor y la Empresa 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.

## **Nuestros Activos Iniciales**

Nuestro Fideicomiso establece que nuestros activos comprenderán entre otras cosas: (i) la Cartera de Aportación, (ii) los Derechos de Arrendamiento sobre las propiedades de nuestra Cartera de Aportación que se nos hayan aportado, (iii) los recursos de la Oferta Global, y (iv) la Cartera de Adquisición que se adquirirá utilizando una parte de los recursos de la Emisión, incluyendo los Derechos de Arrendamiento sobre las propiedades de la Cartera de Adquisición.

## **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 adquirir selectivamente una cartera de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines de nuestro 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 nuestro 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 de nuestro Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo nuestro proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado nuestro Fideicomiso, y (xi) darle acceso a nuestro Asesor, nuestro Administrador, la Empresa de Servicios de Representación y al Representante Común a cualquier información relacionada con nosotros y con nuestro 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, 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, 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 representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplique por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de 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.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 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.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique este último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregarán 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.

- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

### **Registro y Transferencia**

Nuestros CBFIs estarán 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 estarán 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 de nuestros CBFIs 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.

## **Distribuciones**

De conformidad con nuestro Fideicomiso es nuestra intención llevar a cabo la distribución del 95% 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 de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para efectos del primer ejercicio fiscal, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. A partir del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará la política de distribución.

## **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;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común 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 pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y
- a los Tenedores de por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación que disputen y suspendan cualquier resolución de los Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.

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, Distrito Federal, 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, 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 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, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común 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 y Contable**

Nuestro Fideicomiso establece que a nuestro Comité Técnico se le requiere nombrar a un asesor fiscal y contable dentro de los 15 Días posteriores a nuestra constitución como fideicomiso. De conformidad con lo anterior, esperamos que PricewaterhouseCoopers, S.C. sea nombrado como nuestro asesor fiscal y contable en la primera sesión de nuestro Comité Técnico posterior a la Oferta.

## 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.

Hemos solicitado que nuestros CBFIs coticen 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. Ver "*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la Tenencia de nuestros CBFIs – No ha habido mercado para nuestros CBFIs previamente a la Emisión y no se puede asegurar que exista un mercado activo después de la Emisión. Además, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en operación*" del presente Prospecto.

## 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 las leyes federales del ISR y del IETU 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 Prospecto.

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 223 y 224 y demás disposiciones aplicables de la LISR, la LIETU, 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 28% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario 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.

Por lo que se refiere al IETU, cuando se realicen actividades por las que se deba pagar dicho impuesto, la Emisora proporcionará a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, el resultado o el crédito fiscal del ejercicio de que se trate, por las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través de la FIBRA, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs.

En este caso y como consecuencia del ejercicio de la opción prevista en la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010, la Emisora proporcionará el ingreso gravado en el ejercicio de que se trate, por las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través

de dicha FIBRA, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs. Dicho ingreso será el resultado de dividir el IETU a cargo determinado por la Emisora que corresponda a los Tenedores de los CBFIs, entre la tasa establecida en el artículo 1 de la LIETU. En lugar del resultado o el crédito a que se refiere el primer párrafo del artículo 16 de la LIETU, los Tenedores de los CBFIs considerarán como ingreso gravado con el IETU del ejercicio, la parte del ingreso gravado que les corresponda.

Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso podrán acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha Ley, derivados de las actividades realizadas a través de la FIBRA.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFRES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 93 y 94 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 224, fracción XII de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

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

#### *Otros Impuestos*

No se pagará el IETU en la enajenación de los CBFIs cuando se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

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

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

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

#### *Pagos de rendimientos*

La Emisora deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 28% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs 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.

De lo contrario, las ventas u otras enajenaciones de CBFIs están sujetas al pago de impuestos en México, salvo en la medida en que un tenedor no residente tenga derecho de acogerse a los beneficios previstos en algún tratado fiscal del que México sea parte.

Tratándose de Tenedores de CBFIs 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% 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 224 de la LISR, siempre que no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 223 del mismo ordenamiento. Asimismo, se confirmó que no se pagará el IVA ni el IETU por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de nuestro Fideicomiso.

Para información más detallada en materia de impuestos, será necesario acudir al **Anexo "A"** de este Prospecto.

## **Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores**

Con relación a nuestro Fideicomiso, no contamos con otros valores inscritos en el RNV. 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.

## Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

### *Agente Estructurador*

Protego Asesores, S. de R.L. Augusto Arellano Ostoa  
Adrián Cano Cuevas

### *Asesor Legal Externo*

Thompson & Knight Abogados, S.C. Guillermo Uribe Lara  
Adrián Gay Lasa

### *Fiduciario*

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Alonso Rojas Dingler  
Banca Múltiple, División Fiduciaria

### *Asesor Legal del Fideicomitente*

SARUR Servicios Integrales, S.C. Raúl Sánchez Rucobo

### *Asesor Legal del Intermediario Colocador*

Bufete Robles Miaja, S.C. Rafael Robles Miaja  
Alejandro Chico Pizarro

### *Representante Común*

The Bank of New York Mellon, S.A., Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Institución de Banca Múltiple

### *Intermediario Colocador*

Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Alejandro Reynoso  
Jorge Espinosa de los Reyes Dávila

### *Intermediario Colocador*

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., José Antonio Gómez Aguado de Alba  
Grupo Financiero Santander Jorge Humberto Pigeon Solorzano

### *Intermediario Colocador*

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa  
Grupo Financiero Actinver

### *Asesor Legal Fiscal*

González Luna, Moreno y Armida, S.C. Ramiro González Luna  
María Fernanda Estrada Díaz

### *Asesor en Materia Ambiental*

Pontones y Ledesma, S.C. Arturo Ledesma  
Luigi Pontones

*Asesor Independiente en materia de seguros  
Marsh Risk Consulting  
Auditor Externo  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu  
Limited*

Ana Luisa Manzo Infante  
Miguel Ángel del Barrio Burgos

**NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.**

## 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:

### El Fideicomitente

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

---

Por: André El-Mann Arazi  
Director General

---

Por: Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

### Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Grupo-E, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

---

Por: Jorge Espinosa de los Reyes Dávila  
Representante Legal

### Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Grupo-E, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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

---

Por: José Antonio Gómez Aguado de Alba  
Representante Legal

---

Por: Jorge Humberto Pigeon Solorzano  
Representante Legal

## Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Grupo-E, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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

---

Por: Julio Gabriel Castro Serrano Espinosa  
Representante Legal

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Thompson & Knight Abogados, S.C.

---

Nombre: Guillermo Uribe Lara  
Cargo: Socio

Auditor Externo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados de ingresos y egresos de Bienes Inmuebles que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

---

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Cargo: Socio

## Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

---

Nombre: Alonso Rojas Dingler  
Cargo: Delegado Fiduciario

## ANEXOS

- A.** Oficio SAT. Confirmación de criterios.
- B.** Estado combinado de ingresos y ciertos gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2010, respectivamente, y Dictamen de los Auditores Independientes.
- C.** Opinión Legal. "La opinión será emitida al cierre"
- D.** Título que ampara la Emisión.
- E.** Fideicomiso.
- F.** Opinión en materia ambiental. "La opinión será emitida al cierre"
- G.** Opinión Fiscal. "La opinión será emitida al cierre"
- H.** Estados Financieros Proforma.

**LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.**