

PROSPECTO PRELIMINAR. La información contenida en este prospecto preliminar, se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones.

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página en Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en las siguientes direcciones, respectivamente:

www.bmv.com.mx

www.cnbv.gob.mx

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se hará del conocimiento público a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) en su página electrónica en Internet:

<http://emisnet.bmv.com.mx>

Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente prospecto preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos.



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

FIDEICOMITENTE



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

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401.
PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO (DEUDA)
MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE Ps. \$[25,000'000,000.00] (veinticinco mil millones de Pesos) 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN DÓLARES O EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS)

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en el Suplemento Informativo respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIS, según se señale en el Suplemento Informativo (según se define más adelante) respectivo. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

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

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

Administrador: FI Management, S.C.

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

Fideicomitente Adherente: Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs y quien 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 CBFIs.

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

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

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 30 de junio de 2013 por [314] propiedades, los Derechos de Arrendamiento de una propiedad y los Derechos de Arrendamiento derivados de una concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario, para sumar [316] propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble ([33] industriales, [225] comerciales y [58] oficinas), ubicación geográfica ([29] entidades federativas), y de base de inquilinos (aproximadamente [2,134] inquilinos y [2,684] Contratos de Arrendamiento de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende a aproximadamente a un poco más de 3 (tres) millones de metros cuadrados rentables, y al 30 de junio de 2013 reportó una tasa de ocupación de [95]%.
Clave de Pizarra: [FUNO].

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (CBs).

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente: \$[25,000'000,000.00] (veinticinco mil millones) de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIS.

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

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo: Será determinado para cada Emisión en el Suplemento Informativo correspondiente.

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

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

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

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

Amortización de Principal: Será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Programa y se establecerá en los Suplementos Informativos correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.

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

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

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

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

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de "Régimen Fiscal e Impuestos" contenida en este Prospecto.

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

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

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

Régimen Fiscal Aplicable: [La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, se fundamenta en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 9] de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 9] % anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México:

Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.**

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

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

Intermediarios Colocadores: Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer; Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

			
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander

ASESOR FINANCIERO y AGENTE ESTRUCTURADOR



Consultoría XFN, S.C.

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo que se describe en el presente Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del Programa se encuentran inscritos con el número [*] en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de 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, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal del Emisor: www.fibra-uno.com.
Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

México, D.F., a [*] de [*] de 2013. Autorización de la CNBV para su publicación [*], de fecha [*] de [*] de 2013.

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	SECCIÓN DEL PROSPECTO	Pág.
1. Información General		
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 emitidos por el Fideicomiso.	Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	[*]
e) Documentos de carácter público.	Documentos de carácter público	[*]
2. El Programa		
a) Características del Programa.	El Programa.	[*]
b) Destino de los fondos.	Destino de los Fondos.	[*]
c) Plan de distribución.	Plan de Distribución.	[*]
d) Gastos relacionados con el Programa.	Gastos Relacionados con el Programa.	[*]
e) Funciones del Representante Común.	Funciones del Representante Común CB.	[*]
f) Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	[*]
g) Dilución.	No Aplica.	-
h) Accionistas vendedores, en su caso.	No Aplica.	-
i) Información del mercado de valores.	El Mercado de Valores.	[*]
j) Formador de mercado.	No Aplica.	-
3. La Operación de Bursatilización		

a) Descripción general.	Resumen Ejecutivo.	[*]
	Negocios y propiedades	[*]
	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	[*]
b) Patrimonio del fideicomiso.	Negocios y propiedades.	[*]
i. Descripción de los activos fideicomitidos.	Resumen Ejecutivo - Apartado: FIBRA UNO	[*]
	Negocios y propiedades - Apartados:	
	- Nuestra Cartera.	[*]
	- Cartera Azul.	[*]
	- Cartera Blanco.	[*]
	- Cartera Gris	[*]
	- Cartera G-30.	[*]
	- Cartera Inicial	[*]
	- Cartera Morado.	[*]
	- Cartera Rojo.	[*]
	- Cartera TM.	[*]
	- Cartera Verde	[*]
	- Cartera Villahermosa	[*]
	- Nuevos Activos.	[*]
	- Cartera Apolo	[*]
	- Cartera California	[*]
	- Cartera Colorado	[*]
	- Cartera Delaware	[*]
	- Cartera Vermont	[*]
	- Cartera Virginia	[*]
	- Cartera Hilton	[*]
	- Cartera Maine	[*]
	- Cartera Pace	[*]
	- Cartera Parque Empresarial Cancún	[*]
	- Cartera Virginia II	[*]
	- Cartera Posadas	[*]
	- Cartera Tanara Aguascalientes	[*]
	- Cartera Tepotzotlán	[*]
	- Cartera Torre Diana	[*]
	- Cartera UAG	[*]
	- Cartera 8 Edificios	[*]
ii. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.	Resumen Ejecutivo – Apartado: FIBRA UNO	

	Negocios y propiedades - Apartados:	
	- Nuestra Cartera.	[*]
	- Cartera Azul.	[*]
	- Cartera Blanco.	[*]
	- Cartera Gris	[*]
	- Cartera G-30.	[*]
	- Cartera Inicial	[*]
	- Cartera Morado.	[*]
	- Cartera Rojo.	[*]
	- Cartera TM.	[*]
	- Cartera Verde	[*]
	- Cartera Villahermosa	[*]
	- Nuevos Activos.	[*]
	- Cartera Apolo	[*]
	- Cartera California	[*]
	- Cartera Colorado	[*]
	- Cartera Delaware	[*]
	- Cartera Vermont	[*]
	- Cartera Virginia	[*]
	- Cartera Hilton	[*]
	- Cartera Maine	[*]
	- Cartera Pace	[*]
	- Cartera Parque Empresarial Cancún	[*]
	- Cartera Virginia II	[*]
	- Cartera Posadas	[*]
	- Cartera Tanara Aguascalientes	[*]
	- Cartera Tepotzotlán	[*]
	- Cartera Torre Diana	[*]
	- Cartera UAG	[*]
	- Cartera 8 Edificios	[*]
iii. Contratos y acuerdos.	Contratos y Acuerdos.	[*]
iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y propiedades – Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	[*]
c) Estimaciones Futuras.	No aplica.	-
d) Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	Negocios y propiedades – Apartados:	
	-Visión.	[*]
	-Estrategia.	[*]
	- Oportunidades de mercado.	[*]
	- Nuestras fortalezas competitivas.	[*]
	- Nuestros objetivos y estrategias de crecimiento.	[*]

	Políticas Respecto a Determinadas Actividades.	
	- Políticas de Inversión.	[*]
	- Política de Desinversión.	[*]
e) Políticas generales de emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	[*]
	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	[*]
	Políticas Respecto a Determinadas Actividades.	[*]
	El Programa.	[*]
f) Valuación.	Políticas Respecto a Determinadas Actividades	
	- Políticas de Inversión.	[*]
	- Política de Desinversión.	[*]
	- Política de Apalancamiento.	[*]
	Negocios y Propiedades	
	- Proceso de Inversión.	[*]
g) Fideicomitentes.	Información General.	[1]
	Información Disponible.	[1]
	Glosario de Términos y Definiciones.	[3]
	Grupo-E.	[*]
h) Deudores relevantes.	Deudores Relevantes.	[*]
i) Administradores u operadores.	Resumen Ejecutivo.	[16]
	Nuestro Asesor.	[*]
	Negocios y Propiedades – Apartado: Nuestra Administración.	[*]
j) Comisiones, costos y gastos de administración u operador.	Destino de los Recursos.	[*]
	Gastos relacionados con el Programa.	[*]
k) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFIs.	[*]

3.1. El Fideicomitente

a) Historia y desarrollo del	Negocios y propiedades.	[*]
------------------------------	-------------------------	-----

fideicomitente.

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.	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	[*]
	Legislación aplicable y jurisdicción. Régimen Fiscal e Impuestos.	[*]
vi. Recursos humanos.	Resumen Ejecutivo.	[*]
	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	[*]
vii. Información del mercado.	Panorama General de la Industria.	[*]
	El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana.	[*]
	Dinámica Demográfica y Geográfica.	[*]
	Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión.	[*]
	El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina.	[*]
viii. Estructura corporativa.	Negocios y propiedades – Apartado: Grupo-E.	[*]
ix. Descripción de los principales activos.	Negocios y propiedades - Apartados:	
	- Nuestra Cartera.	
	- Cartera Azul.	[*]
	- Cartera Blanco.	[*]
	- Cartera Gris	[*]
	- Cartera G-30.	[*]

	- Cartera Inicial	[*]
	- Cartera Morado.	[*]
	- Cartera Rojo.	[*]
	- Cartera TM.	[*]
	- Cartera Verde	[*]
	- Cartera Villahermosa	[*]
	- Nuevos Activos.	[*]
	- Cartera Apolo	[*]
	- Cartera California	[*]
	- Cartera Colorado	[*]
	- Cartera Delaware	[*]
	- Cartera Vermont	[*]
	- Cartera Virginia	[*]
	- Cartera Hilton	[*]
	- Cartera Maine	[*]
	- Cartera Pace	[*]
	- Cartera Parque Empresarial Cancún	[*]
	- Cartera Virginia II	[*]
	- Cartera Posadas	[*]
	- Cartera Tanara Aguascalientes	[*]
	- Cartera Tepotzotlán	[*]
	- Cartera Torre Diana	[*]
	- Cartera UAG	[*]
	- Cartera 8 Edificios	[*]
x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y propiedades – Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	[*]
xi. Acciones representativas del capital social.	No aplica.	-
xii. Dividendos.	Política de Distribución.	[*]
4. Información Financiera de la Fideicomitente	Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo.	-
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso	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.	[*]
	Resultados de Operación.	[*]
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.	[*]
	Liquidez y Recursos de Capital.	[*]
iii. Control interno.	El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración – Apartado: Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo.	[*]
c) Informe de créditos relevantes.	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	[*]
	Obligaciones.	[*]
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones - Apartado: Políticas Contables Clave.	[*]
		[*]
5. Administración		
a) Auditores externos	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable – Apartado: Auditor Externo.	[*]
b) Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés	Contratos y Acuerdos.	[*]
	Conflictos de Interés.	[*]
c) Administradores y accionistas	Negocios y propiedades – Apartado: Nuestro Asesor	[*]
d) Estatutos sociales y otros convenios	Negocios y Propiedades	[*]

	FIBRA UNO.	[*]
6. Acontecimientos Recientes	Acontecimientos Recientes	[*]
7. Personas Responsables	Personas Responsables.	[*]
7. Anexos (parte integrante del Prospecto)	Anexos	[*]
a) Estados Financieros	Estados Financieros.	
b) Opinión legal	Opinión legal.	
c) Título que ampara la Emisión	No Aplica	-
d) Contrato de fideicomiso	No Aplica	-
e) Información adicional	Se incluye en la sección Anexos.	[*]

“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.”

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

1. Información General

INFORMACIÓN DISPONIBLE

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

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

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

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

Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa F1 Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Asamblea de Tenedores de CBFIs	Significa la asamblea de Tenedores de CBFIs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asamblea de Tenedores CBs	Significa la Asamblea de Tenedores CBs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación.
Asesor Contable	Significa, De la Paz, Costemalle-DFK México, S.C., quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones contables.
Asesor Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, González Luna, Moreno y Armida, S.C, quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
Asesor y Agente Estructurador	Significa Consultoría XFN, S.C. (“Execution Finance”).

Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Aviso o Aviso de Oferta	Significa el aviso de colocación o el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo realizada al amparo del Programa.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Inicial, la Cartera Azul, la Cartera G-30, la Cartera Morado, la Cartera Rojo, la Cartera TM, la Cartera Pace, la Cartera Tepotzotlán, la Cartera 8 Edificios, la Cartera Hilton, la Cartera Tanara Aguascalientes, la Cartera Posadas, la Cartera Vermont, la Cartera Apolo, la Cartera UAG, la Cartera Parque Empresarial Cancún, la Cartera Colorado, la Cartera Virginia, la Cartera Virginia II, la Cartera Maine, la Cartera Delaware, la Cartera Torre Diana, la Cartera California, la Cartera Blanco, la Cartera Gris, la Cartera Verde y la Cartera Villahermosa.
Cartera Apolo	Significa la cartera compuesta hasta 49 (cuarenta y nueve) propiedades comerciales y terrenos ubicados en 17 (diecisiete) entidades federativas: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, Distrito Federal, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato, Tlaxcala y Quintana Roo.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012 conforme al Contrato Marco, compuesta por 23 propiedades, incluyendo 19 propiedades comerciales, una propiedad industrial,

	3 propiedades de oficinas, ubicadas en 8 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal.
Cartera Blanco	Significa la propiedad ubicada en Cuernavaca, Distrito Federal.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación (2 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de otra propiedad, para sumar 3 propiedades).
Cartera Colorado	Significa la propiedad de oficinas ubicada Avenida Universidad, al sur de la Ciudad de México.
Cartera de Aportación	Significa los bienes inmuebles aportados con motivo de la primera emisión de CBFIs por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso (13 propiedades).
Cartera California	Significa las 29 propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.
Cartera Delaware	Significa la propiedad ubicada sobre Avenida Insurgentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, en el cual se desarrollará una propiedad de uso mixto.
Cartera Virginia	Significa la propiedad comercial ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
Cartera Gris	Significa la propiedad [industrial] ubicada en Tlalnequante, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera compuesta por 28 propiedades, incluyendo 14 propiedades industriales, 1 propiedad comercial y 4 propiedades de oficina, así como 9 propiedades a ser desarrolladas, ubicadas en 4 entidades federativas, incluyendo Oaxaca, Quintana Roo, Estado de México y el Distrito Federal.
Cartera Hilton	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la propiedad en Toluca (17 propiedades).
Cartera Maine	Significa la cartera compuesta por 5 propiedades industriales en las ciudades de Guadalajara, Irapuato, Aguascalientes y San Luis Potosí y un centro comercial en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles compuesta por 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) propiedades comerciales, 5 (cinco) propiedades de oficina y 3 (tres) propiedades industriales, ubicadas en 6 entidades federativas: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y Distrito Federal.
Cartera Pace	Significa la cartera compuesta por 2 (dos) propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera Parque Empresarial Cancún	Significa la propiedad industrial ubicada en la Avenida Luis Donaldo Colosio en la Carretera Cancún-Tulum Km. 17, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
Cartera Virginia II	Significa la propiedad comercial ubicada en Puerto Vallarta, Jalisco.
Cartera Posadas	Significa la cartera compuesta por un inmueble de oficinas corporativas ubicado en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Rojo	Significa la cartera compuesta por 40 propiedades de oficinas y 179 propiedades comerciales (sucursales bancarias), ubicadas en 29 entidades federativas, incluyendo Distrito Federal, Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera Tanara Aguascalientes	Significa la propiedad comercial ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Tepotzotlán	Significa la propiedad industrial ubicada en Tepotzotlán, Estado de México.
Cartera TM	Significa los derechos fideicomisarios que otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto de tres edificios emblemáticos de oficinas, ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Torre Diana	Significa la propiedad principalmente de oficinas y comercial ubicada en la calle de Río Mississippi, a unos pasos del corredor

	Reforma en el Distrito Federal.
Cartera UAG	Significa la propiedad comercial ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
Cartera Verde	Significa la propiedad ubicada en Lerma, Estado de México.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 (treinta y cuatro) propiedades industriales ubicadas en Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Villahermosa	Significa la propiedad ubicada en Villahermosa, Tabasco.
Cartera 8 Edificios	Significa la cartera de propiedades compuesta por 8 (ocho) edificios corporativos de oficinas, 7 (siete) de ellos ubicados en el Distrito Federal y 1 (uno) en Guadalajara.
CBs o Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa, incluyendo los CBs Originales y a los CBs Adicionales.
CBs Adicionales	Significa los CBs que el Emisor, sujeto a las condiciones de mercado, tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente de manera adicional a los CBs Originales.
CBs Originales	Significa los CBs emitidos originalmente al amparo de cualquiera de las Emisiones que la Emisora realice.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CETES	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBs emitidos conforme cada Emisión al amparo del Programa.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contrato de Servicios de Representación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.
Derechos de	Significa el derecho al cobro de todos los ingresos derivados de los

Arrendamiento	Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.23 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores de CBFIs 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.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores de CBFIs en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBs que realice el Fiduciario al amparo del Programa.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	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 conforme al Contrato de Servicios de Representación.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.

Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBs al amparo del Programa.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de CBFIs.
Fideicomiso	Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como

contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.

Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	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.
Fiduciario o Emisor o Emisora	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión al amparo del Programa.
IETU	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
IETU Diferido	Significa, en su caso, el IETU a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles 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, así como en los términos del artículo 2.2 del Decreto que Compila Diversos Beneficios Fiscales y Establece Medidas de Simplificación Administrativa, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de marzo de 2012.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intermediarios Colocadores	Significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer; Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero

Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (<i>"Loan To Value"</i>).
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
MexFund	Significa Impulsora MF, S.A.P.I. de C.V., propietario original de la Cartera Azul.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos

indicados en el 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, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta Ps. [\$25,000'000,000.00] ([veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.]) o su equivalente en Dólares, o su equivalente en UDIS.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Programa	Significa el programa revolvente de CBs que se describe en el presente Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio [*] de fecha [*] de [*] de 2013.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso la Bienes Inmuebles, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Prospecto	Significa este prospecto de colocación.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de nuestros Bienes Inmuebles, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común CBFi	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de CBFIs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores de CBFIs.
Representante Común CB	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los tenedores de los CBs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores CBs.

RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que lleva a cabo 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 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 prórroga 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 prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.

Suplemento o Suplemento Informativo	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de CBs al amparo del Programa.
Tenedores de CBFIs	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores CBs	Significa los tenedores de uno o más de los CBs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones que se realicen conforme al Programa.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

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, como fiduciario del Fideicomiso F/1401. Las referencias a nuestro “Asesor” son a Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México. Referencias en este Prospecto a la “Empresa de Servicios de Representación” son a F2 Services, S.C., una sociedad civil debidamente constituida de conformidad con las leyes de México.

Las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realizarán al amparo del presente Programa contarán con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en el Suplemento Informativo respectivo.

FIBRA UNO

Somos una FIBRA mexicana creada principalmente para adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Nuestro objetivo es la generación de valor a través de la generación de ingresos atractivos 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 y de oficinas en México.

Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin 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. 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. Asimismo, llevamos a cabo nuestro negocio de manera tal que nos permite mantenernos exentos de ser registrados bajo ley de los Estados Unidos de América denominada *U.S. Investment Company Act of 1940*.

Realizamos nuestra oferta inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583,710,838.50 incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades).

Asimismo, hemos realizado dos ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) en marzo de 2012 y enero de 2013 por un monto agregado de Ps. \$30,926,562,500.00, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección “Negocios y Propiedades– Nuestra Formación”.

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros 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.

Para una descripción detallada de nuestro crecimiento, ver sección “Negocios y Propiedades– Crecimiento”.

Para una descripción detallada de nuestra administración, ver sección “Negocios y Propiedades– Nuestra Administración”.

Para apoyar nuestra estrategia de crecimiento, decidimos incursionar en el mercado de deuda, a través de Emisiones de CBs al amparo del Programa. Conforme a lo establecido en los fines de nuestro Fideicomiso, podemos realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico y conforme a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Así mismo, nuestro Comité Técnico ha establecido que los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR, lo que resulte menor.

Visión

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

Grupo-E

Con más de tres 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 y de oficinas. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los años 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 años ochenta, construyendo a principios de los años noventa su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado más de 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones. Consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen 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. Consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.



Fibra Uno tiene la ventaja de contar con la experiencia única de más de 30 años de Grupo-E

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control detente 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. 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 u oficinas) de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Para una descripción más detallada, ver sección “Contratos y Acuerdos”. Consideramos 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.

Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico, mismo que está actualmente se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	59
2	André El-Mann Arazi	No	49
3	Isidoro Attié Laniado	No	43
4	Elías Sacal Micha	No	63
5	Max El-Mann	No	53
6	Abude Attié Dayán	No	70
7	Amín Guindi Hemsani	No	50
8	Jaime Kababie Sacal	No	63
9	Cosme Alberto Torrado Martínez	No	50
10	Elías Cababie Daniel	No	55
11	Ignacio Trigueros	Si	62
12	Alfredo Achar Tussie	Si	72
13	Rubén Goldberg	Si	64
14	Herminio Blanco	Si	62

Para una descripción detallada de nuestro Comité Técnico y sus miembros, ver sección *“Miembros de nuestro Comité Técnico”*.

Nuestro Asesor

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

Para una descripción detallada de nuestro Asesor, ver sección *“Negocios y Propiedades - Nuestro Asesor”*.

Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva

macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que consideramos nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También consideramos 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.

Para una descripción detallada de nuestras ventajas competitivas, ver sección “*Negocios y Propiedades – Oportunidades de Mercado*”.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Equipo de administración experimentado y comprometido.**
- **Cartera industrial, comercial y de oficinas, de alta calidad.**
- **Visión de mercado anticipada.**
- **Atractiva estructura de capital.**
- **Diversificación geográfica y de arrendatarios.**
- **Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.**
- **Oportunidades de crecimiento interno y externo.**

Para una descripción detallada de nuestras ventajas competitivas, ver sección “*Negocios y Propiedades – Nuestras Fortalezas Competitivas*”.

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 la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Bienes Inmuebles y la generación de ingresos 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.**
- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.**
- **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.**

- **Conservar arrendatarios de alta calidad.**
- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.**
- **Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.**

Para una descripción detallada de nuestros objetivos y estrategias de crecimiento, ver sección *“Negocios y Propiedades – Nuestros objetivos y estrategias de crecimiento”*.

Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica, arrendatarios y sectores económicos en los que participan.

Al 30 de junio de 2013 nuestra Cartera estaba compuesta por [316] propiedades, incluyendo [33] propiedades industriales, [225] propiedades comerciales y [58] propiedades para oficinas. Somos los únicos propietarios de las propiedades en nuestra Cartera, excepto por las dos propiedades denominadas Plaza Central y Punta Langosta conforme lo siguiente: (i) Plaza Central, de la cual somos propietarios de los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, cumplamos con la obligación consistente en que en el año 2039, renovemos 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 adquirimos los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso; y (ii) Punta Langosta, de la cual tenemos los derechos para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario de Cozumel, Quintana Roo hasta el 6 de octubre de 2023.

Nuestra Cartera al 30 de junio de 2013 cuenta con un total aproximado de 3 millones de metros cuadrados de superficie rentable y está situada en prácticamente toda la República Mexicana.

Para una descripción detallada de nuestra Cartera, ver sección *“Negocios y Propiedades – Nuestra Cartera”*.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades estabilizadas de nuestra Cartera al 30 de junio de 2013:

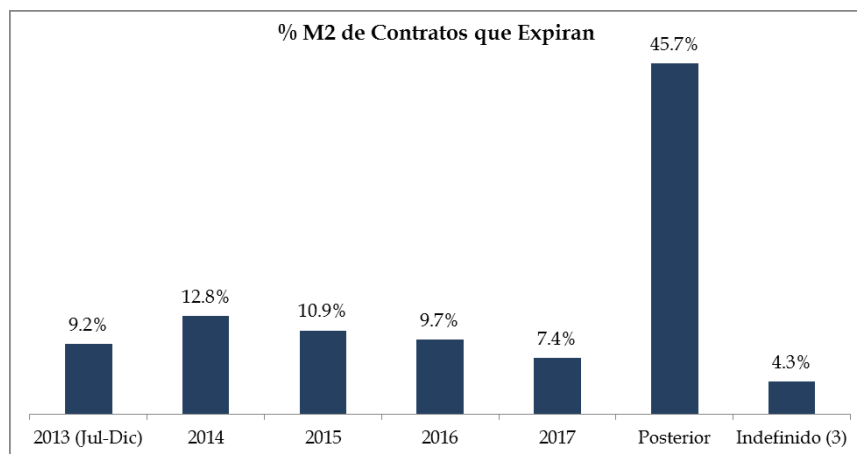
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M²
2013 (Jul-Dic)	377	269,198	9.2%	334,544	9.7%	104
2014	503	375,225	12.8%	431,526	12.6%	96
2015	438	320,224	10.9%	386,790	11.3%	101
2016	398	286,146	9.8%	394,952	11.5%	115
2017	147	215,696	7.4%	285,722	8.3%	110
Posterior	511	1,341,115	45.7%	1,425,597	41.5%	89
Indefinido ⁽³⁾	310	125,252	4.3%	177,609	5.2%	118
Total	2,684	2,932,856	100.0%	3,436,740	100.0%	732

(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 muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12



FACTORES DE RIESGO

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

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

Factores relacionados con el Programa de CBs.

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles y riesgo de reinversión.

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente.

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

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo puede estar sujeta a revisión.

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

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo no pudieran causar intereses moratorios.

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

Factores relacionados con los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores CBs.

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 CBFI, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo; y (iii) los propios Tenedores CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CBFI, ni el Representante Común CB, 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 CBs a sus Tenedores CBs.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

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

Garantía.

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

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

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

Nuestros ingresos provienen de las Rentas de nuestras propiedades. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingresos y fondos disponibles para realizar el pago de principal e intereses de los CBs 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.

Al 30 de junio de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente el 29.1% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 23.0% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 6.9% del área rentable o representa más del 7.2% de la Renta fija de nuestra Cartera. Además, algunas de nuestras propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario y como resultado, la rentabilidad de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Al 30 de junio de 2013, del total de las [316] propiedades, 244 estaban ocupadas por un solo inquilino, de los cuales ninguno representaba más del 7.5% del total de ingresos por renta fija. 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.

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

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. 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 ubicadas en los estados de Quintana Roo, Distrito Federal, Estado de México, Jalisco y Nuevo León representaron aproximadamente 17.1%, 25.6%, 35.5%, 6.0% y 2.8% respectivamente, de nuestra Renta fija anualizada al 30 de junio de 2013. 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 y nuestra capacidad de pago de

principal e intereses a los Tenedores CBs pueden verse afectadas de manera relevante y de forma adversa.

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

Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por [316] propiedades, incluyendo [33] propiedades industriales, [225] propiedades comerciales y [58] propiedades para oficinas, que representa aproximadamente el [42.4]%, [43.8]% y [13.8]%, respectivamente, de nuestro ingreso fijo por Rentas. 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 significativo en términos de renta, a pérdidas relevantes para nuestras inversiones, lo que podría afectar nuestra capacidad de operar nuestros negocios o de realizar el pago de intereses y principal de los CBs. 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 competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores a los que nosotros tenemos y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. 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 de que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con

el fin de retener los arrendatarios cuando expire el arrendamiento de nuestro arrendatario. En ese caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, así como nuestra capacidad para realizar los pagos de interés y principal a los Tenedores CBs 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 reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 95% de área rentable al 30 de junio de 2013, considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera al 30 de junio de 2013, señala que en 2014 se vencerán contratos que representan aproximadamente 12.8% del área rentable ocupada. 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. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar las áreas desocupadas o las propiedades que se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. Además, pretendemos continuar adquiriendo 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 periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible y con ello afectar nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal a los Tenedores CBs. 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 el pago de intereses y principal de los CBs, así como también el valor de nuestras propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como 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 y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables ;
- 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, y nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal de los CBs, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

Dependemos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras y si encontramos dificultades para obtener dichos recursos 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.

Para calificar como una FIBRA bajo los artículos 223 y 224 de la LISR, se nos exige, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores de CBFIs 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.

Nos apoyamos 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 más 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 los recursos necesarios 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 venzan. Nuestro acceso a recursos de deuda y capital depende 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 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 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.

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

Al 30 de junio de 2013, el saldo de nuestra deuda bancaria ascendía a Ps. \$12,648'710,000.00 la cual estaba garantizada por [40] propiedades y los derechos de cobro asociadas a las mismas.

En el futuro, esperamos adquirir nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente tendrían obligaciones restrictivas. Nuestros contratos actuales incluyen, y los contratos mediante los cuales pudiéramos adquirir nuevos financiamientos podrían incluir 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. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito requieren que nosotros mantengamos índices financieros específicos y que cumplamos 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 mora o acelerar la liquidez de parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre los Tenedores CBs.

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. De conformidad con nuestro análisis interno, el total de las construcciones de nuestras propiedades está asegurada. Adicionalmente, se cuenta con cobertura de pérdida consecencial por la pérdida de Rentas en caso de algún siniestro respecto a las construcciones. 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 remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra capacidad para realizar el pago de principal e intereses de los CBs 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 realizar el pago de intereses y principal de los CBs.

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 realizar el pago de intereses y principal de los CBs.

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 incurrir en costos que tuvieran un efecto material adverso en nuestra condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

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

Prevedemos 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.

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

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros inquilinos, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

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

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero que puedan derivar de las operaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestras operaciones.

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a

las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores CBs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, 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 del 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 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 integrar u operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, y nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal de los CBs 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, y capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs.

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

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

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

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, estamos involucrados en actividades de desarrollo inmobiliario y, en consecuencia, estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

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

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de estas propiedades.

Como parte de la adquisición de propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la adquisición. 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 o propiedades antes de nuestra adquisición de las entidades o propiedades, 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, liquidez, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs.

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 continuamos calificándonos 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 generación de ingresos podría verse afectada materialmente y de forma adversa y con ello, afectar la capacidad para realizar el pago de principal e intereses bajo los CBs.

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.

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

Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, incluyendo a André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Director General Adjunto, Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas, Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones y Jorge Pigeon, Director de Relación con Inversionistas, quienes además son directivos de nuestro Administrador. Nuestro Administrador es responsable por la administración y mantenimiento diario de nuestro

negocio y la Empresa de Servicios de Representación lleva 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 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 de vigencia inicial del contrato, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el quinto aniversario de vigencia inicial del contrato. Si el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestro Administrador, 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 de CBFIs.

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 por 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 aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para Grupo-E, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en 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 los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”- Derecho de Preferencia*” del presente Prospecto. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para una descripción más detallada de los Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia”* del presente Prospecto. 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.

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 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas 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, nuestro flujo de caja, y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs.

Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión (según los cuales adquirimos nuestra Cartera de Aportación), el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración 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, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tuvieron intereses en las propiedades que adquirimos en las transacciones de formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios de nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación. En relación con la emisión inicial y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme al cual pagamos a nuestro Administrador, 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 adquirimos nuestra Cartera y los términos del Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración fueron negociados entre Personas Relacionadas, y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, con su equipo de administración, nuestro Administrador, 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.

El equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son 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 son 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.

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

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, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores de CBFIs. 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 frente a las obligaciones bajo los CBs.

Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la Tenencia de nuestros CBs

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 CBs.

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 operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR, 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.

Riesgos Relacionados con México

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

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

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;

- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; e
- 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 los CBs.

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 podría 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 capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs 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 los CBs.

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

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

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de 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, 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 favorable 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 obligaciones bajo los CBs, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del peso con relación al Dólar.

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

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

Al 30 de junio de 2013, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Pesos, representando aproximadamente 73% de nuestra Renta fija y nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares, representaron aproximadamente el 27% de nuestras Renta fija. 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.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México y volver cauteloso al mercado inversionista. 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.

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana 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 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 el aumento de la actividad económica entre los dos países. 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 garantizar 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 4.5%, 4.5%, 4.2%, 4.2% y 3.9% para 2009, 2010, 2011, 2012 y durante el primer semestre de 2013, respectivamente. Como resultado del debilitamiento de la actividad económica en México durante 2013 y a la convergencia de inflación a la meta del 3%, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia, a 3.75% en el mes de septiembre de 2013, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés promedio anuales de los certificados de la tesorería de la Federación a 28 días disminuyeron a aproximadamente 3.6%. 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 mayores tasas de interés.

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

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

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

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, nuestros asesores fiscales nos han confirmado que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar nuestros CBs.

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

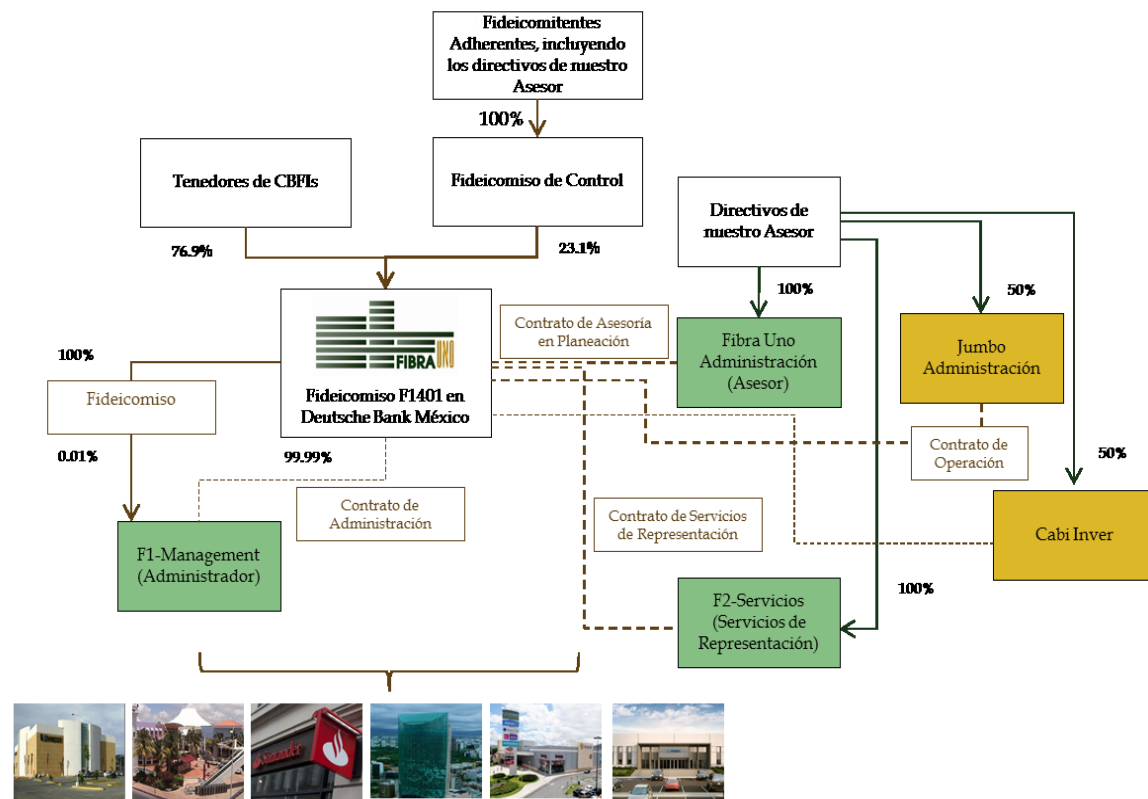
Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tenemos conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a las Emisiones de CBs que se realicen al amparo del Programa 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 13 procesos laborales en donde se demandó al propietario del establecimiento de la fuente de trabajo, estos procesos están vigentes y son de baja probabilidad. En caso de que se tuviera que indemnizar a todos los demandantes, la contingencia no sería mayor a Ps. \$20'000,000.00.

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura al 30 de junio de 2013:



Contratos Vinculados con las Propiedades

Con relación a nuestras transacciones de formación, 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 es 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 tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto

cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la 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) pagadero en efectivo o en CBFIs, según convenga, en su caso, el Asesor con el Comité Técnico, 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, termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos 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 de CBFIs que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores de CBFIs 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 del término inicial de 5 (cinco) años, 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 de vigencia inicial, 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 inicial 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. 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 Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día de nuestro negocio. Nuestro Administrador es 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 tiene 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 tiene 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 utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador sea periódicamente entregado a nosotros, en virtud de ser mayoritariamente propietarios de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, 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.

Contrato de Servicios de Representación

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación es 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 tiene derecho a recibir honorarios en una cantidad igual al 2.00% 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, termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos 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 de CBFIs 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 de CBFIs que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé 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 del término inicial de 5 (cinco) años, 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 de vigencia, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

Contrato de Administración Cartera Morado

Conforme a lo aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012 y tomando en cuenta que todas las propiedades de la Cartera Morado se encuentran en plena operación y ocupación, se consideró conveniente mantener bajo la responsabilidad de los Fideicomitentes Adherentes que aportaron la Cartera Morado, su operación, administración y arrendamiento toda vez que son operadores de inmuebles

altamente conocedores del mercado; y el sobre costo de operación que implica la contratación de los Fideicomitentes Adherentes ya fue descontado del valor de aportación.

Por lo anterior, el 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, S.A.P.I de C.V., empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes, en los términos y condiciones que nos fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las propiedades que integran la Cartera Morado; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagaremos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles Fibra, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

También, conforme nos fue aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs y por nuestro Comité de Prácticas, el 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las propiedades de la Cartera Morado, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

Por la prestación de estos servicios, Cabi Inver, S.A. de C.V., pagaremos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 años de vigencia del contrato respectivo.

Los contratos que tenemos celebrados para la administración de la Cartera Morado, tienen un plazo de vigencia de siete años y medio forzosos para ambas partes, contados a partir del día 1° de septiembre de 2012.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador.

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.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, 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 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 relativos a nuestra Cartera de Aportación, 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 (diez) 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 los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes 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 que haya sido aportada a nuestro Fideicomiso, 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 ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para una descripción más detallada de los Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Asimismo, una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de sus propiedades al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs crean que no son las mejores decisiones. Al 30 de junio de 2013 los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente eran propietarios de aproximadamente

del [24]% de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, por lo que tienen una influencia significativa en nosotros.

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 de CBFIs. 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 de CBFIs"*.

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, vendieron o contribuyeron las propiedades de nuestra Cartera Inicial. 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 los Convenios de Adhesión y contratos de compraventa relacionados con nuestras transacciones de formación. Ver *"Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados a Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquirimos 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"*.

Al 30 de junio de 2013, hemos celebrado contratos de construcción con Personas Relacionadas para el desarrollo de la Cartera Blanco, la Cartera Gris y la Cartera Verde, Rio de los Remedios, Lerma II, San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Berol, la Purísima, Iusa/Checa, Xochimilco I y Xochimilco II; para el caso de la Cartera Villahermosa, Tanara Aguascalientes, Torre Diana [y de Torre Reforma Latino] el contrato de construcción respectivo fue celebrado con un tercero.

Política de Distribución a los Tenedores de CBFIs

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando. 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 de CBFIs, 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. Actualmente, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de

distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores de CBFIs Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBs y los 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.

EL PROGRAMA

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones, conforme a características de colocación independientes. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el intermediario colocador respectivo al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIs, según se señale en el Aviso o en el Suplemento Informativo respectivo. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.
Monto Total Autorizado del Programa	Con fecha [*] de 2013 y mediante oficio número [*], la CNBV autorizó a la Emisora el Programa por un monto de hasta Ps. [\$25,000'000,000.00] ([veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.]) o su equivalente en Dólares, o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, que se encuentran inscritos con el número [*] en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.
Vigencia del Programa	5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización emitido por la CNBV, plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Conforme a lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, en caso de que el Emisor no realice ninguna Emisión dentro de los primeros 12 (doce) meses después de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV, el mismo quedará sin efectos.
Plazo de los CBs	Cada Emisión de CBs al amparo del Programa podrá vencer en un plazo de 1 hasta [40] años y podrán efectuarse en una o varias emisiones, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.
Denominación de los CBs	Los CBs estarán denominados en Pesos, en UDIs, en Dólares (moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser

efectivamente emitidas en Dólares, según se señale en el Aviso o en el Suplemento Informativo respectivo.

Valor Nominal de los CBs	El valor nominal de los CBs será determinado para cada Emisión en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, en el entendido que será un múltiplo de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.); o EUA\$100.00 (cien Dólares 00/100); o 100 (cien) UDIs.
Monto de cada Emisión:	El monto que determine el Emisor en cada caso, sin que el monto total del conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes, exceda el Monto Total Autorizado del Programa. El monto de cada Emisión se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Número de Certificados Bursátiles de Largo Plazo por cada Emisión	El número de CBs que se determine en cada caso, sin que el número total del conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes, exceda el Monto Total Autorizado del Programa.
Tasa de Interés o Descuento	Los CBs podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CBs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los CBs podrán emitirse con una tasa de descuento. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.
Intereses moratorios	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo podrán tener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Amortización de Principal	La forma de amortización será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Programa y se establecerá en los Título y Suplemento Informativo correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.
Amortización Anticipada	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.

Legislación	Los CBs que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.
Régimen Fiscal	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo [21] de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del [*]% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBs.
Lugar y forma de pago de principal y pago de intereses	Los intereses ordinarios devengados y el principal bajo los CBs se pagarán el día de su vencimiento en la fecha señalada en el Título correspondiente, así como en los Suplementos Informativos del Programa, misma que será definida para cada Emisión, en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por INDEVAL.

Inscripción y clave de pizarra de los CBs	Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y listados en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización en bolsa de la Emisora ([FUNO]) y los dígitos que identifiquen el año y el número de la emisión. El Suplemento de cada Emisión establecerá la clave de identificación respectiva.
Depositorio	Los títulos que amparen cada una de las Emisiones de CBs al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en INDEVAL, para los efectos del artículo 280 de la LMV. En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que INDEVAL expida.
Posibles Adquirentes	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Intermediarios Colocadores	Los intermediarios colocadores conjuntos del presente Programa son Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas emisiones al amparo del Programa.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de CBs al amparo del Programa, mediante el oficio número [*] de fecha [*], quedando inscritos con el número [*] en el RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.
Suplemento Informativo	El monto total de la Emisión, valor nominal, Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y el procedimiento para su cálculo, así como la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los CBs de cada Emisión, se determinarán en el Suplemento Informativo correspondiente.

Título	Una copia del Título que documente cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Programa será incluida en el Suplemento Informativo correspondiente.
Acuerdo de Asamblea	El establecimiento del presente Programa fue aprobado en la sesión de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha [**] de 2013.
Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer	El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables. De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo o Título correspondientes.
Garantía	Los CBs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna, salvo que en las emisiones particulares se establezca una garantía específica.
Aumento en el número de CBs emitidos al amparo de cada Emisión realizada conforme al Programa	Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Cbs Adicionales. Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CB, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales. En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores CBs han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores CBs de los CBs Originales. La Emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBs en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el

cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBs Originales.

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

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

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

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

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

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

Calificación

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

Asesor Financiero y Agente Estructurador

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

Representante Común CB

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

Fiduciario

El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos netos producto de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento Informativo correspondiente. Dicho destino podrá ser, entre otros, para capital de trabajo, CAPEX, refinanciamiento de pasivos y pago de nuevas adquisiciones.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, quienes actuarán como intermediarios colocadores conjuntos, pudiendo el Emisor autorizar a otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa (lo cual se indicará oportunamente en el Suplemento Informativo de cada Emisión), y ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento Informativo que corresponda y de conformidad con el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo que se emitan en cada una de las posibles Emisiones.

Los Intermediarios Colocadores seleccionados para cada Emisión deberán tomar las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se realicen conforme a la normatividad aplicable y, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes.

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

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

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

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

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

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

GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

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

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

	Ps.
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$[17,610]
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV ^(*)	\$[17,632]
3. Asesores legales ^(*)	\$[*]
TOTAL	\$[*]

^(*) No incluyen IVA.

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones de CBs conforme al Programa serán informados en el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión de CBs.

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB

[ESTA SECCION SERA AJUSTADA CONFORME AL TÍTULO DEFINITIVO]

El Representante Común CB tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en la LMV. El Representante Común CB tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los documentos de emisión;
- b. Suscribir los CBs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Emisiones;
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores CBs y ejecutar sus decisiones;
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores CBs, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CBs;
- k. Calcular los intereses pagaderos respecto de los CBs;
- l. Calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los CBs, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de los intereses conforme al Título;
- m. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CBs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

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

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

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

El Representante Común CB en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBs.

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

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La siguiente sección presenta la información financiera proforma con respecto a las propiedades de nuestra Cartera y con respecto a la Cartera Apolo (o Cartera MRP en términos de esta sección), que fueron obtenidos de los Estados Financieros Consolidados Condensados Pro Forma (no auditados) al 30 de junio de 2013 y sus notas relacionadas realizados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (los “Estados Financieros Proforma”).

Estas tablas deberán ser revisadas en conjunto con nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados (no auditados) al 30 de junio de 2013 y por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012, los Estados Financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011 y los Estados Financieros Proforma, información que forma parte de los Anexos del presente Prospecto.

Bases de preparación de los Estados Financieros Proforma.

Los estados proforma condensados consolidados no auditados que se acompañan presentan la información financiera del Fideicomiso como si las transacciones con respecto a las adquisiciones de la Cartera MRP, G-30, Rojo y Morado y Torre Mayor, hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2012 para efectos de los estados pro forma consolidados condensados de utilidad integral, y el 30 de junio de 2013 para la adquisición de la Cartera MRP dentro del estado pro forma consolidado condensado de posición financiera.

Los ajustes proforma incluidos en los estados proforma condensados consolidados no auditados, según se describe a continuación, representan ajustes a los saldos históricos del Fideicomiso. La información no pretende representar nuestros resultados de operación o nuestra situación financiera como si las transacciones con respecto a la Cartera Inicial, las adquisiciones de las Carteras MRP, G-30, Rojo y Morado, y la adquisición de Torre Mayor hubieran ocurrido en las fechas especificadas; ni la información tampoco pretende proyectar nuestros resultados de operación y nuestra situación financiera para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la adquisición de la Cartera MRP. La información financiera proforma no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de inmuebles adicionales distintos a las adquisiciones de las Carteras MRP, Rojo y Morado, la adquisición de Torre Mayor, y la adquisición de la Cartera G-30, ni con ningún otro evento relacionado con nuestras operaciones posteriores al 30 de junio de 2013.

La información financiera condensada proforma no auditada asume que estamos constituidos como un "FIBRA" y que no estamos sujetos a tributación a nivel de entidad en México y, por lo tanto, de conformidad con la Legislación Fiscal Mexicana estamos obligados a distribuir por lo menos 95% de nuestro resultado fiscal anual a fin de cumplir los requisitos para que se nos aplique este régimen fiscal. Por consiguiente, no se ha previsto el impuesto sobre la renta para el periodo que se presenta.

Notas a los Ajustes a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

(Nota A) Para reflejar el balance general consolidado condensado (No auditado) al 30 de junio de 2013 de Fibra UNO.

(Nota B) Para reflejar el reconocimiento de la adquisición de MRP.

El valor de mercado de la Cartera MRP será por Ps. \$22,000,000,000.00, y una plataforma administrativa que será por Ps. \$2,143,620,000.00 el cual se determinó antes de la fecha de la emisión con base en el acuerdo entre los propietarios y nosotros, y se reconocerán a cargo nuestro créditos en moneda nacional hasta por la cantidad de Ps. \$5,951,000,000.00 con tasas de interés que van del 5.55% al 6.65%.

(Nota C) Para reflejar los resultados proforma de los inmuebles en proceso de adquisición.

El ajuste refleja los ingresos y ciertos gastos operativos históricos de los inmuebles que forman parte de la Cartera MRP por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período de seis meses concluido el 30 de junio de 2013. Solo fueron incluidos aquellos gastos comparables con las futuras operaciones de la Cartera una vez que fueron o sean adquiridos por nosotros.

No se incluyen ajustes al valor razonable asociados con los portafolios en proceso de adquisición, en virtud de que no existen elementos para determinarlos ya que la metodología de contabilización de los propietarios originales no contemplaba su cuantificación y la administración lo considera no significativo.

Somos administrados por F1 Management, S.A., asesorados por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., y recibimos otros servicios de F2 Services, S.C. Los honorarios pagados a dichas entidades, también le serán aplicables a la adquisición de la Cartera MRP. Adicionalmente y por lo que hace a la Cartera Morado, pagamos honorarios a Jumbo Administración, S.A.P.I de C.V. y Cabi Inver, S.A. de C.V.

(Nota D) Para reflejar nuestros resultados por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Las cifras que aquí se muestran, corresponden a nuestros resultados de operación históricos por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, e incorporan los ingresos y gastos de los diferentes inmuebles que actualmente son de nuestra propiedad, desde la fecha en que fueron aportados al o adquiridos por el Fideicomiso y hasta el 30 de junio de 2013.

(Nota E) Para reflejar los resultados proforma de los inmuebles en proceso de adquisición o adquiridos durante 2012.

El ajuste refleja los ingresos y ciertos gastos operativos históricos de los [30] inmuebles que forman parte de la Cartera G-30 por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2012. En el caso de la Cartera Morado y la Cartera Rojo, se reflejan los ingresos y ciertos gastos operativos históricos por los períodos que van del 1º de enero de 2012 y hasta la fecha de su adquisición en 2012. Solo fueron incluidos aquellos gastos comparables con las futuras operaciones de la cartera una vez que fueron o sean adquiridos por el Fideicomiso. Asimismo, se está reflejando el rendimiento garantizado por la inversión realizada en Torre Mayor.

No se incluyen ajustes al valor razonable asociados con los portafolios adquiridos en 2012, en virtud de que no existen elementos para determinarlos ya que la metodología de contabilización de los propietarios originales no contemplaba su cuantificación y la administración lo considera no significativo.

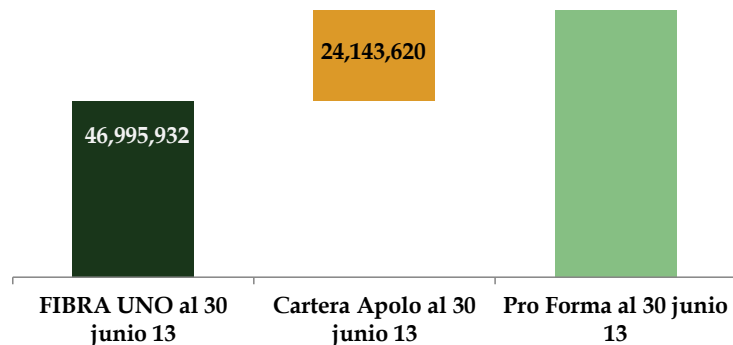
Revelaciones adicionales concernientes a los impuestos

Deberán cubrirse el impuesto al valor agregado y los honorarios y gastos de escrituración de los inmuebles por un importe de Ps. \$1,604.3 millones y Ps. \$190.3 millones, respectivamente, de conformidad con la legislación fiscal mexicana, así como por concepto de otras comisiones locales de registro. Como se mencionó en la nota (A), el impuesto sobre adquisición de inmuebles se capitalizó dentro del valor de la Cartera G-30. Los impuestos al valor agregado pagaderos que ascienden a Ps. \$1,604.3 millones son reembolsables por parte de las autoridades fiscales mexicanas y representan impuestos por cobrar por parte nuestra. Únicamente el impuesto sobre adquisición de inmuebles se ha incluido como ajuste proforma dentro de los estados financieros condensados proforma no auditados.

Estado Pro Forma consolidado condensado de posición financiera
Al 30 de junio de 2013
(En miles de pesos)

Activos	Al 30 de junio de 2013		
	FIBRA UNO Histórico	Ajustes Pro Forma Cartera Apolo	FIBRA UNO Pro Forma
	Nota A	Nota B	
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	18,608,134		18,608,134
Rentas por cobrar y otras	217,212		217,212
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	7,884		7,884
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	1,779,784	1,953,177	3,732,961
Pagos anticipados	38,309		38,309
Total del activo circulante	20,651,323	1,953,177	22,604,500
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	45,507,769	22,000,000	67,507,769
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	159,285		159,285
Otros activos, Neto	481	2,143,620	2,144,101
Inversión en Derechos Fiduciarios	1,328,397		1,328,397
Total del activo no circulante	46,995,932	24,143,620	71,139,552
Total	67,647,255	26,096,797	93,744,052
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	779,002		779,002
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2,746,183	19,254,955	22,001,138
Cuentas por pagar y gastos acumulados	134,199	799,770	933,969
Rentas cobradas por anticipado	22,981		22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	107,371		107,371
Total del pasivo circulante	3,789,736	20,054,725	23,844,461
Deuda a largo plazo	11,869,708	5,951,000	17,820,708
Depósitos de los arrendatarios	193,725	91,072	284,797
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	45,959		45,959
Total del pasivo	15,899,128	26,096,797	41,995,925
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	50,202,807		50,202,807
Resultados acumulados	1,545,320		1,545,320
Total del patrimonio	51,748,127	-	51,748,127
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	67,647,255	26,096,797	93,744,052

Activo No Circulante (Cartera) Pro Forma en Pesos
71,139,552



Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado pro forma consolidado condensado de utilidad integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012

(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012					
	FIBRA UNO Histórico	Ajustes Pro forma Cartera Rojo	Ajustes Pro forma Cartera Morado	Ajustes Pro forma Cartera G30	Ajustes Pro forma Inversión Cartera TM	Ajustes Pro forma Portafolio Cartera Apolo
	Nota D	Nota E	Nota E	Nota E	Nota E	Nota C
Ingresos de propiedades de inversión	1,372,696	91,920	516,423	776,079	-	1,086,659
Ingresos por mantenimiento	180,523		29,552	6,668	-	151,549
	1,553,219	91,920	545,975	782,747	-	1,238,208
Honorarios de administración	(178,730)		(37,027)	(23,808)	-	(270,406)
Gastos de operación	(105,859)			-	-	(105,859.00)
Gastos de mantenimiento	(181,641)		(28,152)	(21,312)	-	(226,240)
Seguros	(20,584)	(752)	(6,033)	(7,365)	-	(5,091)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	148,995			-	-	-
Gastos por interés	(185,678)		(175,000)	(325,205)	-	(685,883.49)
Ingresos por interés	131,920			-	-	131,920.00
Ganancia cambiaria – Neta	71,554		501,337	65,204	-	638,095.25
Otros ingresos – Netos	41,062			-	-	41,062.00
Participación de resultados en asociadas					88,725	-
Utilidad neta e integral consolidada	1,274,258	91,167	801,099	470,260	88,725	736,471

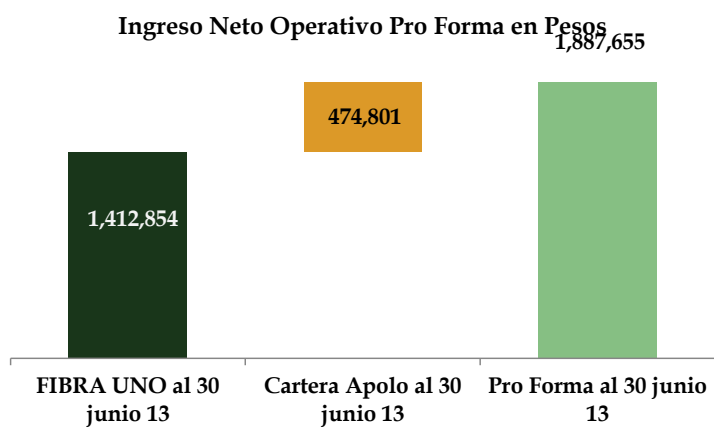
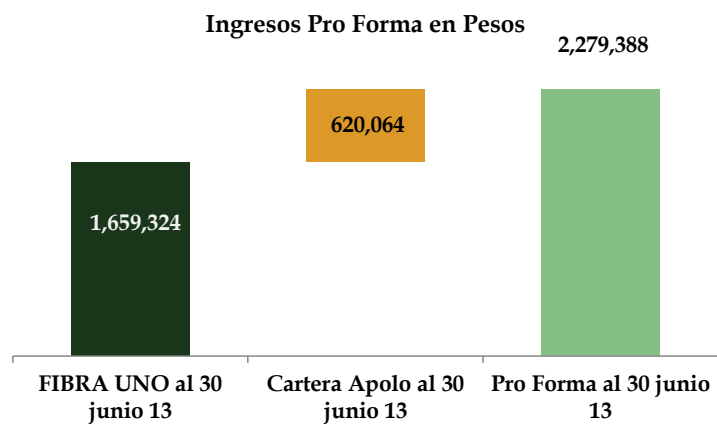
Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado pro forma consolidado condensado de utilidad integral

Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013

(En miles de pesos)

	Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013		
	FIBRA UNO Histórico	Ajustes Pro forma Cartera Apolo	FIBRA UNO pro forma
	Nota D	Nota C	
Ingresos de propiedades de inversión	1,528,033	620,064	2,148,097
Ingresos por mantenimiento	131,291	-	131,291
	1,659,324	620,064	2,279,388
Honorarios de administración	(136,965)	(110,000)	(246,965)
Gastos de operación	(108,811)	(27,868)	(136,679)
Gastos de mantenimiento	(137,644)	(104,667)	(242,311)
Seguros	(15,464)	(12,728)	(28,192)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos			
Gastos por interés	(326,558)	-	(326,558)
Ingresos por interés	317,727	-	317,727
Ganancia cambiaria – Neta	18,503	-	18,503
Otros ingresos – Netos			
Participación de resultados en asociadas			
Utilidad neta e integral consolidada	1,270,112	364,801	1,634,913



Nota: Ingreso Neto Operativo se calcula restando a los ingresos totales, los gastos de operación, gastos de mantenimiento y gastos de seguros.

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 FINANCIEROS Y SUS NOTAS RESPECTIVAS QUE APARECEN EN EL PRESENTE PROSPECTO.

Información General

Somos un fideicomiso irrevocable celebrado con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo propiedades industriales, comerciales, de uso para oficinas y de otro tipo. Nuestra fecha de constitución fue el 10 de enero de 2011 y llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR. Estamos internamente administrados por nuestro Administrador, y externamente asesorados por nuestro Asesor.

Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por:

[316] propiedades estabilizadas con aproximadamente [3'181,434] metros cuadrados de área rentable, ocupada en un [95]%*. Así mismo, nuestra Cartera contaba al mismo periodo con [2,134] inquilinos. Estas propiedades consisten en:

- [33] propiedades industriales con aproximadamente [1'939,740] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [60.9]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un [99.5]%*;
- [225] propiedades comerciales con aproximadamente [971,456] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [30.5]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un [95.8]%*; y
- [58] propiedades de oficinas con aproximadamente [270,236] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [8.5]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en [83.9]%*

*Considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.

Así mismo, al 30 de junio de 2013, nuestra cartera en proceso de desarrollo estaba representada por 13 (trece) propiedades, 6 industriales, 3 oficinas y 4 comerciales, mismas que se describen a continuación:

(i) seis propiedades industriales en proceso de desarrollo (San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Lerma II, Purísima, Berol y Checa Iusa), con un total aproximado de 880,000 metros cuadrados de área rentable;

(ii) cuatro propiedades comerciales en proceso de desarrollo (Xochimilco I, Xochimilco II, Rio de los Remedios y Tanara Aguascalientes), con un total aproximado de 152,700 metros cuadrados de área rentable; y

(iii) tres propiedades de oficinas de desarrollo (Cartera Delaware, Torre Reforma Latino y Torre Diana), con un total aproximado de 168,000 metros cuadrados de área rentable. Estas propiedades no cuentan con Contratos de Arrendamiento al 30 de junio de 2013.

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA (un Fideicomiso constituido para la construcción y operación de un centro de distribución en la Ciudad de México), para utilizar, desarrollar y arrendar la propiedad y recibir todos los ingresos de arrendamiento que se celebren en dicha propiedad hasta el año 2055, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Adicionalmente, respecto a Punta Langosta tenemos los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario ubicada en Cozumel, Quintana Roo hasta el 6 de octubre de 2023. Por consiguiente, no poseemos título de propiedad en el caso de Plaza Central y Punta Langosta.

En relación a la Cartera TM somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera. Así mismo, para la Cartera Torre Diana, proyecto en desarrollo, tenemos un acuerdo de inversión en cuyos términos Fibra Uno realizará una aportación de EUA\$50,000,000.00 para el desarrollo de dicho proyecto y será dueño del 50% (cincuenta por ciento) de dicho proyecto.

Nuestro objetivo es la generación de valor a través de la generación de ingresos estables y apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. 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 y 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, los inmuebles no rentados que tardan más de lo esperado en volverse a rentar, retrasos en el pago de Renta 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 Contratos de Arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, también podría 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.

Para calificar como una FIBRA, debemos cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenernos organizados 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 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 de CBFIs.

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los Contratos de Arrendamiento vigentes; y a través de la expansión o construcción de propiedades. Al 30 de junio de 2013, nuestras propiedades que conforman nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 94.9%. 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. A la fecha de emisión de este Prospecto, estamos en proceso de desarrollar 13 proyectos comerciales, industriales y de oficinas. El desarrollo de dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 42 meses, y se espera que contribuya al incremento de nuestra área rentable.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento 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 que se prevé vencerán en el último semestre de 2013 y durante 2014, representan el 22.0% del total de nuestra área rentable ocupada y 22.3% 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. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras 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 pagamos honorarios a nuestro Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación e incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros auditados y estados financieros intermedios no auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones. Consideramos que las políticas contables clave son las siguientes:

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, nuestro Administrador, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye los pagos por arrendamiento bajo los contratos, los pagos futuros esperados bajo las condiciones de mercado, fechas de renovación, tasas de descuento que reflejen las incertidumbres existentes en el mercado, tasas de capitalización y precios recientes de las propiedades de inversión. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podrían cambiar de manera significativa.

Resultados de Operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de (i) los Estados Financieros consolidados condensados intermedios no auditados ; y (ii) los Estados Financieros Auditados.

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2013 y 2012

Seis meses terminados el

Cifras en miles de pesos	30/06/13	30/06/12
Ingresos de propiedades de inversión	Ps. \$ 1,528,033	Ps. \$ 542,436
Ingresos por mantenimiento	<u>131,291</u>	<u>57,926</u>
	<u>1,659,324</u>	<u>600,362</u>
Honorarios de administración	(136,965)	(38,616)
Gastos de operación	(108,811)	(46,916)
Gastos de mantenimiento	(137,644)	(52,375)
Seguros	(15,464)	(4,595)
Gastos por interés	(326,558)	(71,740)
Ingresos por interés	317,727	56,704
Ganancia (pérdida) cambiaria - Neta	<u>18,503</u>	<u>4,337</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>Ps. \$ 1,270,112</u>	<u>Ps. \$ 447,161</u>
Utilidad neta por CBFi (pesos)	<u>Ps. \$ 0.41000</u>	<u>Ps. \$ 0.30000</u>

Ingresos por Arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$986.0 millones o el 181.7% para llegar a Ps. \$1,528.0 millones para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$542.4 millones para el período de junio de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Gastos

Honorarios de Administración: Los gastos de administración, los cuales incluyen honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestro Administrador, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$98.3 millones o el 254.7% para llegar a Ps. \$136.9 millones para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$38.6 millones para el período de junio de 2012. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de Operación y Mantenimiento: Los gastos de operación y mantenimiento se incrementaron en Ps. \$147.2 millones o el 148.1% para llegar a Ps. \$246.4 millones para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$99.3 millones para el período de junio de 2012. El incremento se debió principalmente a (i) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (ii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismo ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$10.9 millones o el 236.9% para llegar a Ps. \$15.5 millones para los seis meses que terminaron el 30 de

junio de 2013, de Ps. \$4.6 millones para el período de junio de 2012. El incremento se debió principalmente a la adquisición de la Cartera G-30.

Gasto de Intereses: El gasto por concepto de intereses se incrementó de manera considerable para alcanzar un monto de Ps. \$326.6 millones para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, contra los Ps. \$71.7 millones para el período de junio de 2012. El incremento se debe a los intereses devengados por los créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Morado, en agosto del 2012 así como la de la Cartera G-30.

Ingreso por Intereses

Los ingresos por concepto de intereses se incrementaron en Ps. \$261 millones o el 460% para llegar a Ps. \$317.7 millones para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$56.7 millones para el período de junio de 2012. El incremento se debe principalmente a la inversión que hicimos en valores gubernamentales de los recursos obtenidos de la tercera colocación de CBFIs en enero del presente año, en tanto dichos recursos son invertidos en inmuebles.

Ganancia Cambiaria

La ganancia cambiaria neta fue de Ps. \$14.1 millones para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de una ganancia de Ps. \$4.3 millones por el período de junio de 2012. La ganancia se debe principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación con el dólar, al valuar el monto de las deudas en dólares al tipo de cambio de cierre del mes de junio de 2013.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$822.9 millones o 184% para llegar a Ps. \$1,270.1 millones por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$447.2 millones por el período de junio de 2012.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos y gastos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012.

Cifras en miles de pesos	<u>Tres meses terminados el</u>	
	30/06/13	30/06/12
Ingresos de propiedades de inversión	Ps. \$ 889,573	Ps. \$ 364,863
Ingresos por mantenimiento	<u>59,529</u>	<u>37,072</u>
	<u>949,102</u>	<u>401,935</u>
Honorarios de administración	(99,038)	(23,845)
Gastos de operación	(62,094)	(35,267)
Gastos de mantenimiento	(59,031)	(31,002)
Seguros	(7,623)	(2,267)
Gastos por interés	(242,529)	(56,517)
Ingresos por interés	194,729	51,183
Ganancia (pérdida) cambiaria - Neta	<u>(248,195)</u>	<u>619</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>Ps. \$ 425,321</u>	<u>Ps. \$ 304,839</u>
Utilidad neta por CBFIs (pesos)	<u>Ps. \$ 0.37001</u>	<u>Ps. \$ 0.19602</u>

Ingresos por Arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$524.7 millones o el 143.8% para llegar a Ps. \$889.6 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$364.7 millones para los tres meses que terminaron el mismo mes de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de nuevas carteras; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Honorarios de Administración: Los gastos de administración, los cuales incluyen honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestro Administrador, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$75.2 millones para llegar a Ps. \$99.0 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$23.8 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2012. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$5.4 millones o el 236.3% para llegar a Ps. \$7.6 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$2.3 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2012. El incremento se debió principalmente a las adquisición de diversas carteras.

Gasto de Intereses: El gasto por concepto de intereses se incrementó en un monto de Ps. \$186.0 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, contra los Ps. \$56.5 millones para el período de tres meses terminado el 30 de junio de 2012. El incremento se debe a los intereses devengados por los créditos contratados a finales de 2011 con los bancos Inbursa y Santander, así como a la deuda que se contrajo con la Cartera Morado, en agosto del 2012 y la Cartera G-30.

Ingreso por Intereses

Los ingresos por concepto de intereses se incrementaron en Ps. \$143.5 millones o el 280% para llegar a Ps. \$194.7 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. 51.2 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2012. El incremento se debe principalmente a la inversión que hicimos en valores gubernamentales de los recursos obtenidos de la tercera colocación de CBFIs en enero del presente año, en tanto dichos recursos son invertidos en inmuebles.

Ganancia Cambiaria

La pérdida cambiaria neta fue de Ps. \$248.8 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de una ganancia de Ps. \$619,000 millones para los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2012. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el dólar al valuar el monto de las deudas en dólares al tipo de cambio de cierre del mes de junio de 2013.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$120.4 millones o 39.5% para llegar a Ps. \$425.3 millones por los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013, de Ps. \$304.8 millones por los tres meses que terminaron el 30 de junio de 2012. El aumento de la utilidad neta de 2013 contra 2012 tuvo como principal impacto negativo el efecto cambiario que en 2013 fue de pérdida contra la utilidad cambiaria de 2012.

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 por intereses y amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

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

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de

construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos.

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

Al 30 de junio de 2013, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$8,967.0 millones debido principalmente al efectivo remanente en los bancos derivado de la emisión de capital y al efecto de los impuestos reembolsables los cuales corresponden primordialmente al IVA pagado por las adquisiciones de carteras. Nuestras propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos. Pretendemos invertir aproximadamente Ps. [300] millones en los próximos cinco años para mantener la calidad de las propiedades en nuestro portafolio. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de 10 proyectos de nuestro portafolio. Ver "— Propiedades Bajo Desarrollo " para una descripción más detallada. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Obligaciones

El 16 de diciembre de 2011 obtuvimos de Banco Inbursa una línea de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$2,500,000,000.00. De esta línea hemos dispuesto de Ps. \$850'000,000.00 cuyos fondos fueron utilizados para pagar el remanente del precio de compra de nuestro portafolio de adquisición, para pagar el precio de venta de nuestro inmueble Toluca y para financiar el importe remanente de impuesto al valor agregado de nuestro portafolio de adquisición y de Toluca. Al 30 de junio de 2013, tenemos un saldo de Ps. \$823.8 millones descontando los pagos realizados. La tasa de interés pagadera a Banco Inbursa inicialmente fue de TIIE a 91 días más 200 puntos base, cuya tasa va incrementando gradualmente hasta alcanzar TIIE a 91 días más 500 puntos base. Los financiamientos de esta línea de crédito terminarán de cubrirse el 31 de diciembre de 2031. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros.

Esta línea de crédito está garantizada con: (i) hipoteca en primer lugar de Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos; y (ii) garantía en primer lugar respecto a los flujos de las rentas relativas a Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos, así como los flujos presentes y futuros asociados a satisfacción de Inbursa. De manera trimestral, el efectivo generado de tales contratos de arrendamiento de estas propiedades deben ser utilizados primero para pagar a Inbursa el monto de los créditos, reembolsándonos el remanente.

El prepago de este préstamo puede ser acelerado entre otros eventos, si los miembros del fideicomiso de control (i) cesan de tener al menos el control directo o indirecto de 15% de los CBFIs en circulación; y (ii) dejan de tener el poder de elegir directa o indirectamente, los miembros del Comité Técnico sin la autorización expresa y por escrito de Inbursa.

El 21 de diciembre de 2011, obtuvimos una línea de crédito de Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, o Santander, por un monto de Ps. \$1,100,000,000.00. Este crédito se divide en dos tramos: (i) tramo A, por un monto de hasta Ps. \$750,000,000.00, que se encuentra disponible mediante el cumplimiento de ciertas condiciones en relación con el registro en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, de las hipotecas que garantizan este crédito; y (ii) tramo B, por un monto de hasta Ps.350 millones, que se encuentra disponible a nosotros sobre bases revolvente por un período de tres años. Los préstamos bajo esta línea de crédito generan intereses equivalentes a TIIE de 28 días más 190 puntos base. El término para pagar esta deuda es de: (i) por el tramo A, 25 pagos trimestrales, los primeros 24 pagos trimestrales de principal e intereses comienzan el 31 de diciembre de 2012 y terminan el 31 de diciembre de 2018 y un pago final para cubrir el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato de préstamo y (ii) por el tramo B, 17 pagos trimestrales, los primeros 16 pagos trimestrales de principal e intereses empezando el 31 de diciembre de 2014 y terminando el 30 de septiembre de 2018, y un pago final por el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato de deuda. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros.

Esta línea de crédito se encuentra garantizada con (i) hipoteca en primer lugar sobre los inmuebles Reforma 999, Lerma y La Joya; y (ii) garantía con respecto a los derechos de cobro relativos a los arrendamientos de los inmuebles Reforma 999, Lerma, La Joya y Plaza Central, así como otros derechos de cobro.

En agosto de 2012 como consecuencia de la adquisición de la Cartera Morado, asumimos cinco préstamos con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. o GEREM, con los siguientes montos: (i) EUA\$214,600,000.00 con una tasa de interés de Libor a 28 días más 180 puntos base, (ii) EUA\$254,000,000.00 con una tasa fija del 2.2%, (iii) Ps. \$253,700,000.00 con una tasa de interés de TIIE más 180 puntos base, (iv) Ps. \$1,761,300,000.00 con una tasa de interés fijo de 6.5% y (v) Ps. \$84'000,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 650 puntos base. El 31 de agosto de 2012, obtuvimos Ps. \$333,000,000.00 del tramo B de nuestra línea de crédito con Santander para prepagar la suma de EUA\$25000,000.00 de nuestros créditos con GEREM. Los préstamos con GEREM están garantizados con (i) las propiedades del Portafolio Morado, y (ii) los derechos de cobro de los arrendamientos de dichas propiedades.

Así mismo, con motivo de la adquisición de la Cartera G-30, hemos asumido la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades otorgados por GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife. Al 30 de junio de 2013, el saldo de la porción de largo plazo de esta deuda ascendía a Ps. \$3,868,167,000.00 con las siguientes características al 30 de junio de 2013: (i) GEREM Ps. \$2,417,862,000.00 con una tasa de interés de Libor 90 + 1.5% para la porción en dólares que ascendía a EUA \$19,264,000.00, y tasa fija de 9.93% para la porción en pesos; (ii) Inbursa Ps. \$523,000,000.00 a una tasa TIIE 28 + 3.95%; (iii) Banamex Ps. \$519'771,000.00 a una tasa de Libor 90 + 1.9% para la porción en dólares que ascendía a EUA \$3,971,000.00, y TIIE 29+1.9% para la porción en pesos y (iv) Metlife Ps. \$407'534,000.00 a una tasa Bono M10+1.9%. Estas líneas se encontraban garantizadas con hipoteca en primer lugar y garantía con respecto a los derechos de cobro de 15 propiedades de la Cartera G-30.

Consideramos que nos encontramos en una buena posición para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar futuras adquisiciones y desarrollo utilizando los importes disponibles de las líneas de crédito con Inbursa y Santander y una combinación de emisión de deuda y capital en mercados financieros, mercados de capital, créditos, hipotecas y préstamos para construcción con bancos nacionales e internacionales. Tenemos la intención de tener un índice máximo de deuda del 50% sobre el valor de Mercado de nuestras propiedades. Al 30 de septiembre de 2012, nuestro índice de deuda es 26.9% respecto al valor de mercado de nuestras propiedades (LTV) y nuestro índice de cobertura de deuda medido en términos de ingreso operativo neto entre gasto de interés es 4.9x. Al 30 de junio de 2013, teníamos aproximadamente Ps. \$12,648,710,000.00 por concepto de endeudamiento.

La siguiente tabla establece el calendario de pagos de la porción de largo plazo de nuestra deuda:

Vencimientos de porción a largo plazo de deuda bancaria al 30 de junio de 2013	
	<i>Ps. (en miles)</i>
2014	677,655
2015	1,658,882
2016	7,378,513
2017.....	148,419
2018 y años posteriores.....	2,006,239
Total	11'869,708

La siguiente tabla muestra el detalle de las deudas bancarias contratadas al 31 de diciembre de 2012 y al 30 de junio de 2013:

30 de junio 2013	31 de diciembre 2012
<i>Ps. (en miles.)</i>	

Largo plazo		
Inbursa	823,790	829,210
Santander	333,000	333,000
GEREM (Morado)	7,642,240	7,781,721
GEREM (G-30)	2,417,862	-
Inbursa (G-30)	523,000	-
Banamex (G-30)	519,771	-
Metlife (G-30)	407,534	-
Total largo plazo	<u>12,667,197</u>	<u>8,943,931</u>
 Menos- Costos de la transacción	 - 18,487	 - 18,988
Menos- Porción Circulante	<u>- 779,002</u>	<u>- 669,596</u>
Total de Deuda de Largo Plazo	Ps. 11,869,708	Ps. 8,255,347

Propiedades en desarrollo

A la fecha del presente prospecto, nuestras propiedades en desarrollo consisten en 13 propiedades, mismas que se encuentran en diversas etapas de construcción. Una vez finalizada la construcción de estas 13 propiedades en desarrollo, se estima que contarán con un área rentable acumulable acumulada de 1,200,700 metros cuadrados. A continuación se encuentra una tabla que resume las propiedades en desarrollo:

Propiedad	Estado	Fecha Estimada de Conclusión de Construcción	Área Rentable Total m2	Costo Total Estimado de Construcción (Pesos) al 30 de junio de 2013	Monto Invertido (Pesos) al 30 de junio de 2013
Rio de los Remedios	Edo de Mex	2do semestre 2013	80,000	493,750,000.00	450,000,000.00
Lerma II	Edo de Mex	2do semestre 2013	130,000	495,000,000.00	440,000,000.00
Torre Diana	DF	1er semestre 2016	63,000	650,000,000.00	159,000,000.00
Cartera Delaware	DF	1er semestre 2017	70,000	1,400,000,000.00	-
Tanara Aguascalientes	Aguascalientes	2do semestre 2014	15,700	330,000,000.00	50,000,000.00
Torre Reforma Latino	DF	2do semestre 2014	35,000	1,116,000,000.00	636,000,000.00
San Martin Obispo I	Edo de Mex	1er semestre 2014	250,000	800,000,000.00	418,000,000.00
San Martin Obispo II	Edo de Mex	1er semestre 2014	120,000	730,000,000.00	267,000,000.00
Berol	Edo de Mex	2do semestre 2014	100,000	850,000,000.00	
Xochimilco I (Walmart)	DF	2do semestre 2014	30,000	200,000,000.00	50,000,000.00
Xochimilco II (Autofin)	DF	2do semestre 2014	27,000	200,000,000.00	
Checa Iusa	Edo de Mex	2do semestre 2014	130,000	640,000,000.00	
Purísima	Edo de Mex	2do semestre 2014	150,000	640,000,000.00	105,000,000.00

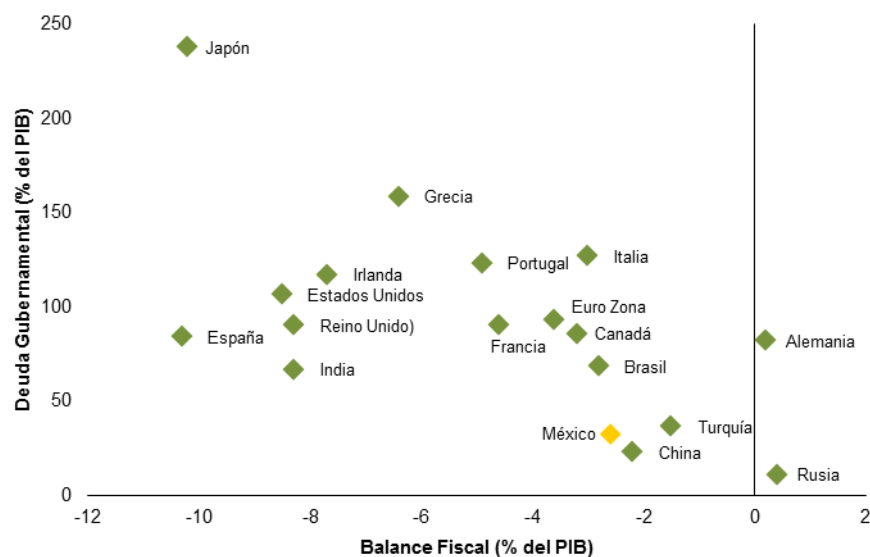
Estacionalidad

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

PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

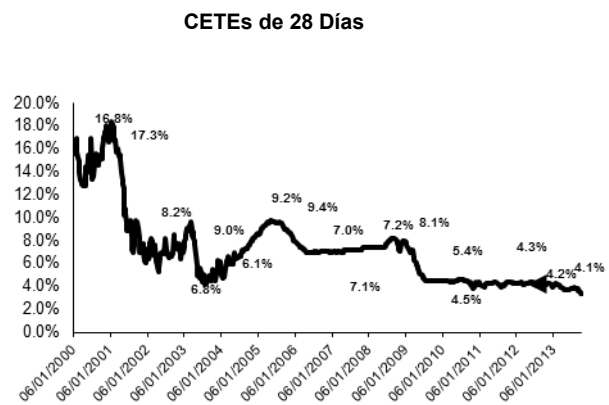
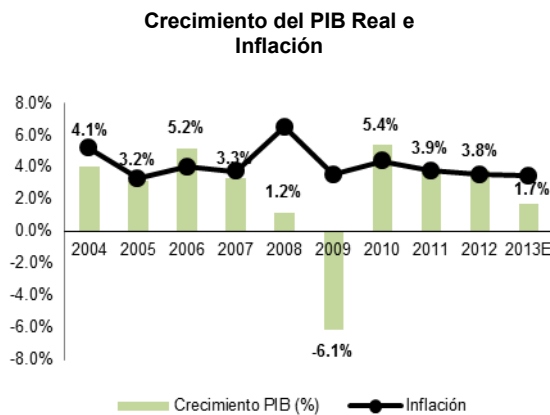
1.- El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

México muestra niveles de deuda pública y déficit fiscal a PIB bajos en comparación con otras economías, tal y como se muestra en la siguiente gráfica:

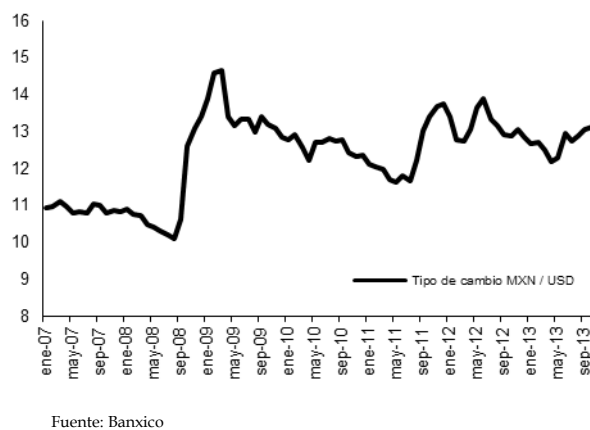
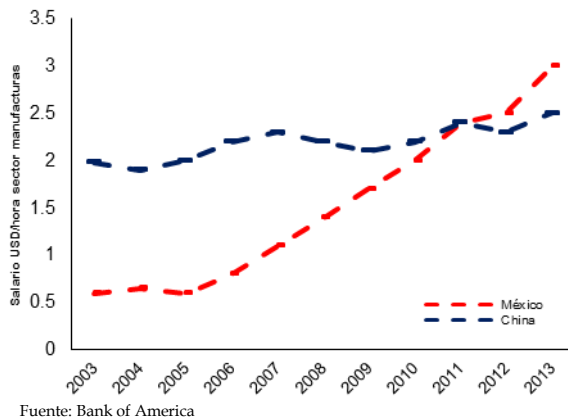


Fuente: SHCP, FMI.

Las acciones encaminadas en fortalecer la política monetaria y las iniciativas propuestas por el Ejecutivo Federal han mantenido la perspectiva de estabilidad de la economía mexicana, ya que se considera estas medidas mejorarán la flexibilidad fiscal y promoverán el crecimiento económico. Los calificadores internacionales Moody's Investors Service y Standard and Poor's Rating Services han mantenido sus calificaciones de Baa1 y BBB respectivamente, mientras que Fitch Ratings aumentó la calificación de México de BBB a BBB+. El nivel de reservas internacionales es de 172,070 millones de dólares, la tasa de interés objetivo del Banco de México es de 3.75% y aunque las tasas de inflación durante los primeros 8 meses del año han presentado cierta volatilidad moviéndose entre el 3.0 y el 4.6%, la tasa de inflación objetivo del Banco de México a septiembre de 2013 es de 3%. Todo lo anterior ha reafirmado el atractivo de la economía mexicana como punto de inversión, esto sin mencionar que México es de los países que más tratados de libre comercio tiene firmados a nivel mundial. Las siguientes gráficas muestran el crecimiento del PIB real, la inflación y tasas de interés históricas de México para el período 2004-2012 y 2000-2013, así como la estimación para 2013 en el caso del PIB real y la inflación.



Las siguientes tablas muestran el costo laboral por unidad entre México y China, así como el tipo de cambio histórico entre el Peso y el Dólar:



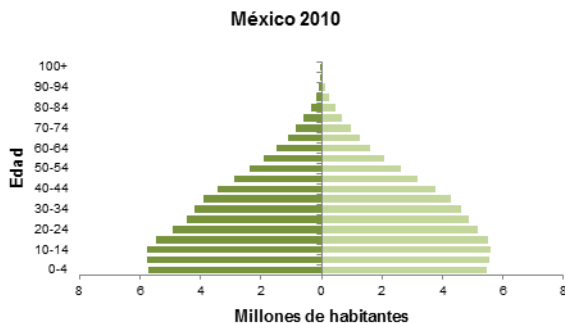
En la última década, los tres sectores inmobiliarios en arrendamiento (distintos al residencial) en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (principalmente el industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento significativo en cuanto a inventario bruto. Para el período que va del año 2000 al segundo trimestre del 2013, la superficie total comercial en México creció a una tasa de crecimiento promedio compuesto anual o CAGR (por sus siglas en inglés) de 7.2%. En la Ciudad de México, uno de nuestros mercados clave, el inventario bruto de clase A del espacio industrial creció a una CAGR de 5.3% (2000 a 2T 2013), mientras que la Clase A+ y la Clase A de espacio para oficinas creció a una CAGR de 6.7% (2000 a 2T 2013). Consideramos que el crecimiento en el sector inmobiliario en arrendamiento, distinto al sector residencial, está respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía mexicana, en general, y se traducirá en atractivas oportunidades de adquisición para nosotros.

Nuestra visión estratégica se basa en una confluencia de factores, experiencia y el excelente desempeño de Grupo-E como propietario y desarrollador de inmuebles de gran escala.

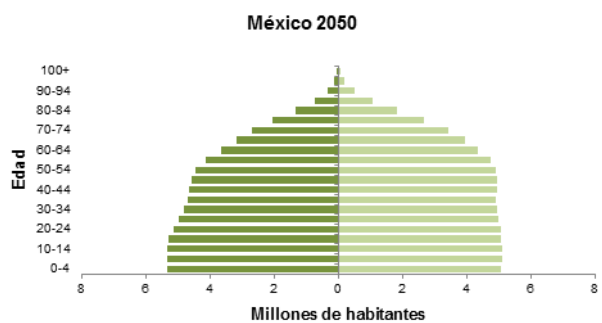
Estos factores se reflejan en nuestro plan de negocios global y responden a los siguientes indicadores fundamentales del mercado inmobiliario que hemos identificado: (i) la dinámica demográfica, (ii) la geografía, (iii) el entorno competitivo y (iv) las inversiones oportunas.

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 (CONAPO), el grupo de edad más joven (0-14 años) disminuirá en una CAGR de 0.2% 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 0.2% 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 0.9% y 3.0%, respectivamente, durante el mismo período proyectado. El grupo de 25 a 64 años, 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.



Fuente: CONAPO



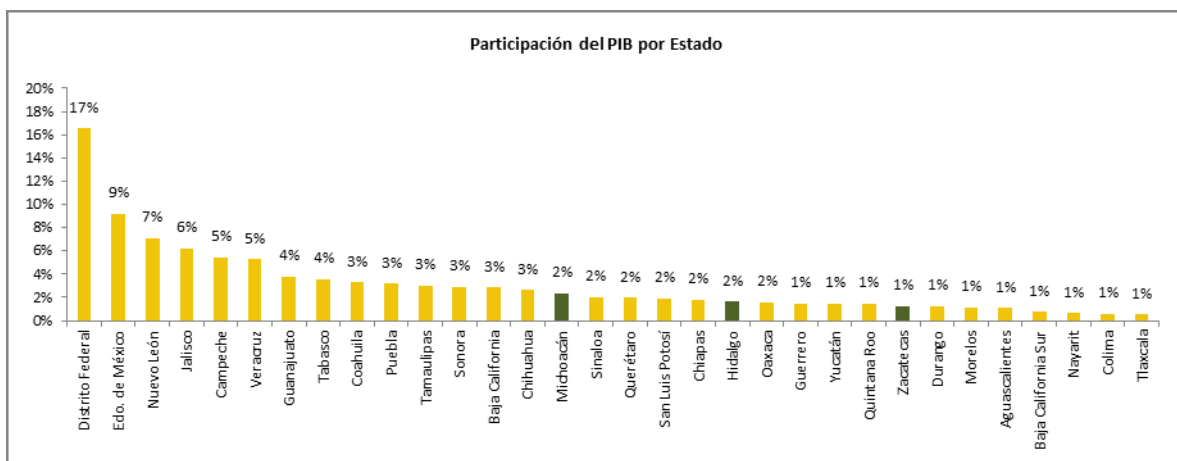
Fuente: CONAPO

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 afín 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 atendidas) y ampliar nuestra presencia en nuestros mercados existentes con el fin de satisfacer la creciente demanda de inmuebles comerciales de calidad. Fibra Uno se ha posicionado como uno de los principales proveedores 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 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 los estados más importantes de México en función del crecimiento económico y demográfico. Además, la mayoría del área rentable de nuestros Bienes Inmuebles, al 30 de septiembre de 2012, está concentrada en el Distrito Federal, el Estado de México, Jalisco y Quintana Roo, los cuales, a excepción de este último, representan tres de las más importantes entidades económicas de México, que de acuerdo con cifras del INEGI en 2011 aportaron el 17%, el 9%, el 6% y el 1% al PIB de México, respectivamente. La siguiente tabla presenta el porcentaje de PIB en México y por Estado en el 2011:



Fuente: INEGI

Estado con presencia de nuestra Cartera

Estado sin presencia de nuestra Cartera

Fuente: Colliers

Mercado Inmobiliario Retail

En conformidad con la firma de Colliers International, en su reporte del primer semestre de 2013 mencionan que durante el primer semestre de 2013, México ha mostrado un entorno macroeconómico favorable y ascendente, ocasionado principalmente por la estabilidad y asentamiento del mercado inmobiliario comercial. El país se encuentra como un mercado emergente, competitivo y atractivo para la inversión extranjera.

En relación al sector comercial, durante el año, se observó una mayor apertura de tiendas nacionales e internacionales, así como la creación de nuevos formatos adaptados a las necesidades de cada mercado.

En cuanto a los centros comerciales, se observa una tendencia importante en la ampliación y remodelación de éstos, con el fin de actualizar los espacios y las marcas, de tal forma que se puedan desarrollar centros comerciales más competitivos, con una mayor y mejor oferta de formatos y giros.

De acuerdo con el reporte publicado, en el mercado inmobiliario comercial del país se monitorearon 550 centros comerciales mayores a 10 mil m² rentables, con un total de 17,186,437 m² y se incluyen desarrollos de tipo centro comunitario, centro de entretenimiento, centro de vecindario, fashion mall, lifestyle center, power center, outlet y usos mixtos.

Histórico: superficie rentable total (m²) monitoreada en centros comerciales existentes a nivel nacional, 2001-1S2013

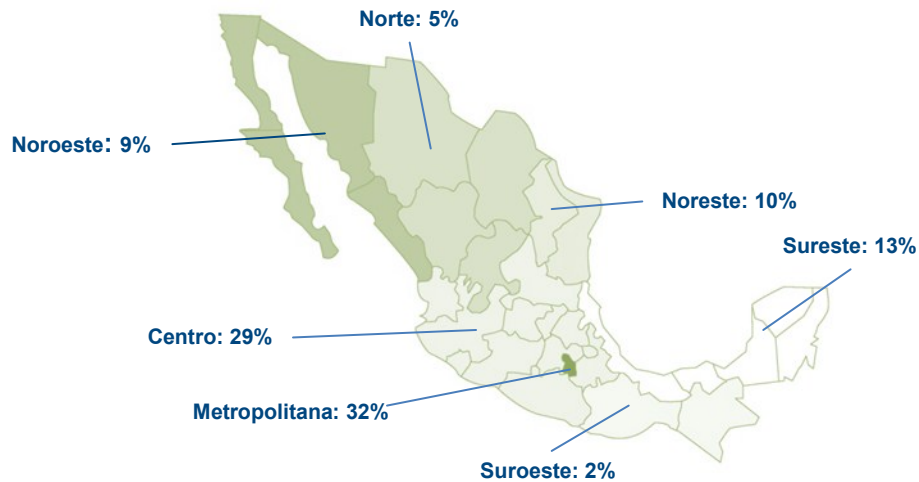


Fuente: Colliers

Por región geográfica, la zona metropolitana registra la mayor concentración de centros comerciales con un 32%, seguido por la zona centro con un 29%. El resto se distribuye en las zonas Sureste, Noreste, Noroeste, Norte y Suroeste respectivamente.

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 39%, fashion malls con 34% y centros comunitarios con un 15% del total de centros comerciales monitoreados.

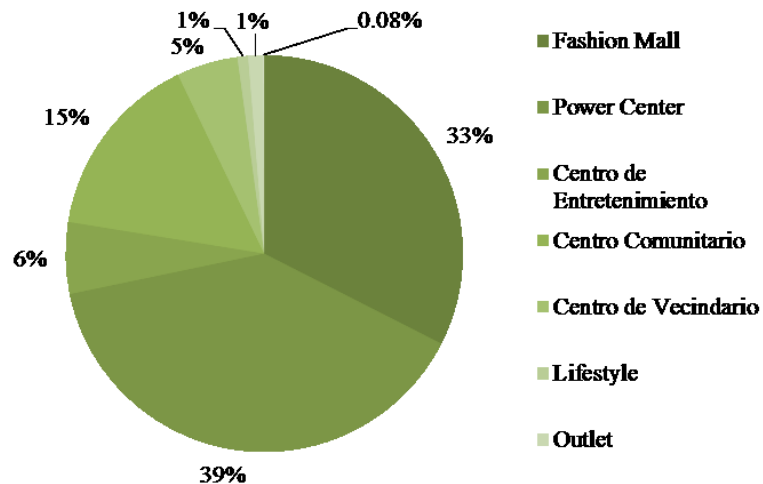
Segmentación de centros comerciales existentes por zona
Monitoreados a nivel nacional total (m²): 17.1 millones



Fuente: Colliers

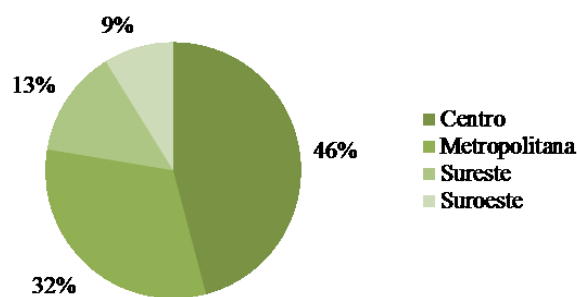
Las siguientes gráficas muestran un desglose por zona de los proyectos en construcción o desarrollo al 30 de junio de 2013 y un desglose por tipo de los nuevos centros comerciales durante los primeros seis meses de 2013:

Segmentación por clase de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, enero-junio 2013, total: 17.1 millones m²



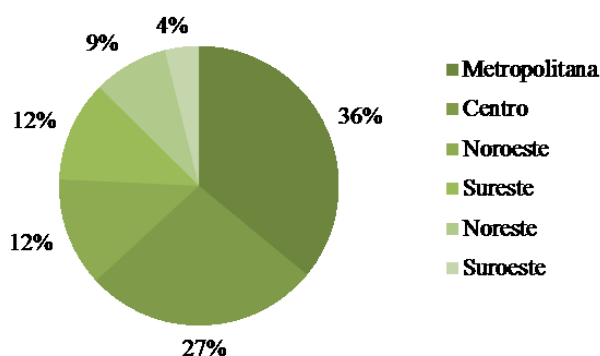
Fuente: Colliers

Segmentación por zona de apertura de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, enero-junio 2013, total: 324,231 m²



Fuente: Colliers

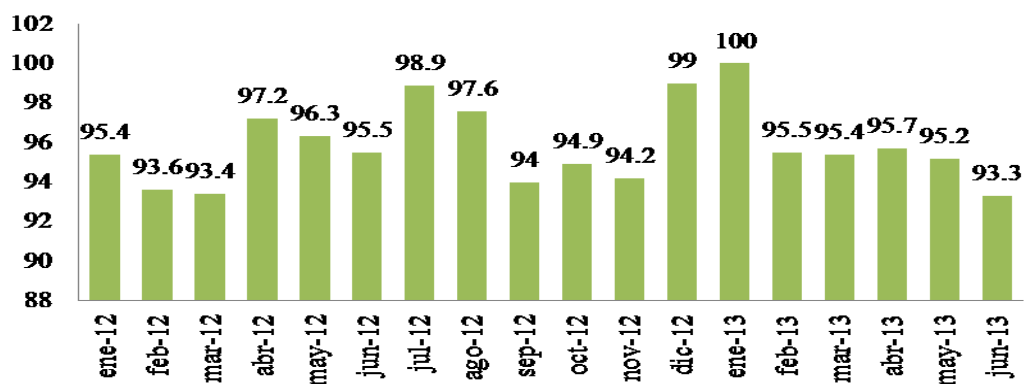
Segmentación por zona de centros comerciales monitoreados en construcción, junio 2013, total: 1,213,018 m²



Fuente: Colliers

De Enero del 2012 a junio del 2013, el índice de confianza ha mostrado signos de variabilidad. Si comparamos el índice del periodo enero Mayo del 2013 con el mismo periodo en el 2012, podemos observar que a excepción de Abril, la confianza del consumidor ha aumentado.

Indice de confianza del consumidor, enero 2012-junio 2013

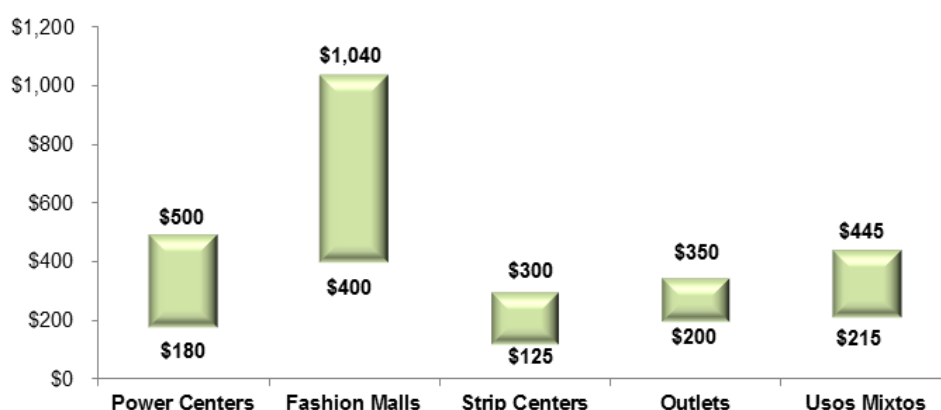


Fuente: Web Banco de México e INEGI, junio 2013.

En relación a los centros comerciales, se tiene una visión positiva gracias a que se han aperturado nuevos centros con diferentes características que han brindado gran variedad de opciones de arrendamiento para los diversos locatarios.

Los precios promedio mensuales en los centros comerciales que actualmente se manejan, son de alrededor de Ps. \$300.00 por metro cuadrado en el caso de los Power Center; mientras que las rentas por metro cuadrado en los Fashion Mall alcanzan un promedio de Ps. \$695.00, todo esto en locales con una superficie de 200 a 300 metros cuadrados. Estas tarifas son únicamente para la zonas Metropolitanas de nuestro país.

Precios de arrendamiento de locales en centros comerciales consolidados en zonas metropolitanas, junio 2013, Ps./m²/mes*



*Locales de 200 a 300 m².

*En el caso de fashion mall se tomaron como referencia locales entre 100 y 120 m².

*Zonas Metropolitanas: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla

Fuente: Colliers

Las tendencias del mercado de retail se encuentran enfocadas en dos aspectos principales: en primer lugar se observa el ingreso de nuevas firmas extranjeras de lujo a los centros comerciales; y en segundo lugar se encuentran nuevos formatos de tamaño en las tiendas, ya que los participantes buscan adaptarse a las características y a la demanda de la población.

Para el caso de los centros comerciales, se continua con la planeación y construcción de complejos de usos mixtos que combinan oficinas, área comercial y vivienda. En este rubro, cabe mencionar que gracias al poco espacio disponible en la zona metropolitana se observará cada vez con más frecuencia el desarrollo de complejos verticales como Reforma 222. Al mismo tiempo, se presenta una tendencia marcada por la remodelación y ampliación de centros comerciales ya existentes con el fin de crear desarrollos más actualizados y competitivos.

Mercado Inmobiliario Industrial

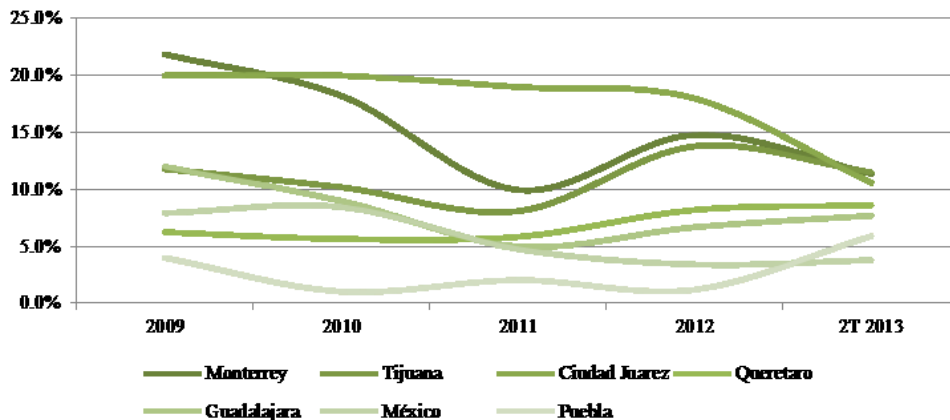
Durante los últimos años, el mercado inmobiliario industrial clase A en el país, ha mostrado un crecimiento importante en la superficie del inventario de las ciudades y corredores más significativos.

En el periodo de 2010 a 2013 la actividad en el mercado inmobiliario industrial clase A, se mantiene activa en el arrendamiento e inversiones de naves industriales. En general, las tasas de disponibilidad han mostrado una tendencia a la baja o simplemente se han mantenido estables en las ciudades de la región, siendo la excepción la ciudad de Puebla donde sí se notó un aumento significativo de este indicador en el último periodo.

Este comportamiento relativamente constante fue el resultado de una fuerte demanda por espacios inmobiliarios durante los últimos años, la cual fue capaz de absorber el ingreso de nuevo inventario, especialmente en mercados como el de la Ciudad de México.

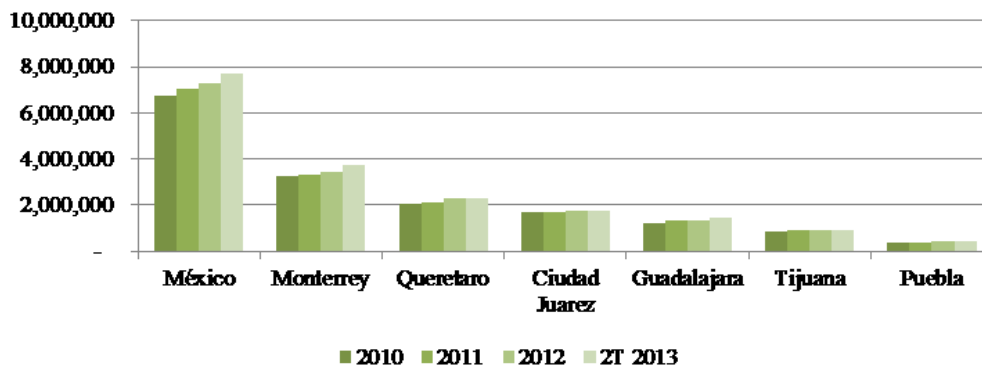
En relación a los precios de renta, estos se han mantenido estables en la mayor parte del país. Las perspectivas para el 2013 y 2014 son definitivamente optimistas. Se percibió un significativo incremento en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

Histórico: tasa de disponibilidad clase A (%)



Fuente: Colliers

Histórico: crecimiento del inventario clase A (m²)

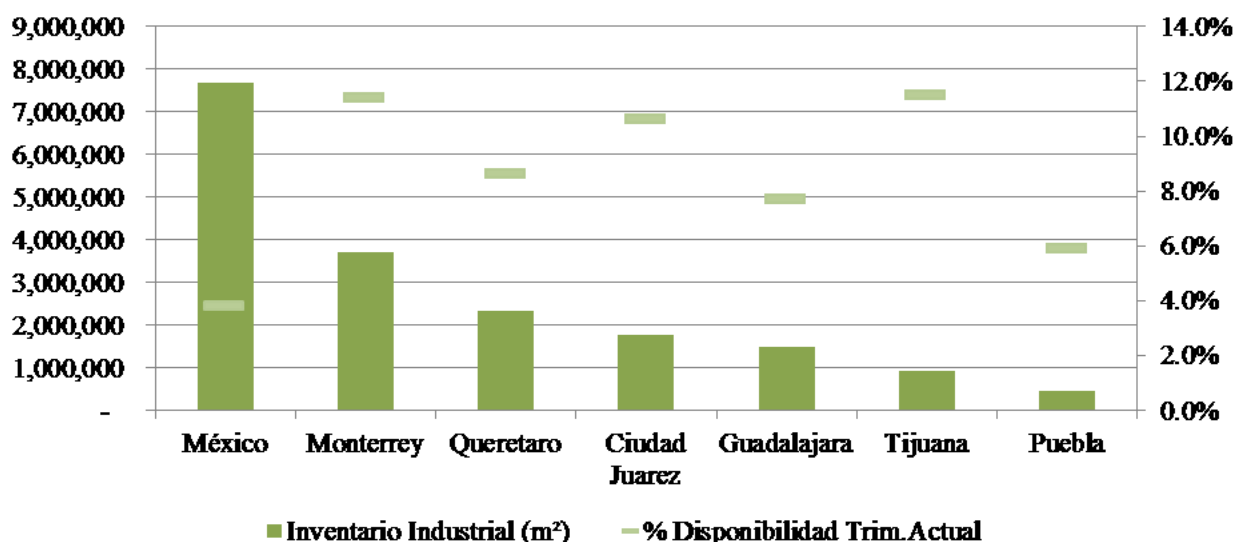


Fuente: Colliers

Ciudad de México

A lo largo del segundo semestre de 2013, se monitoreó la incorporación once naves industriales clase A en el mercado de Ciudad de México y Área metropolitana, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 230 mil metros cuadrados, siete de los inmuebles fueron construidos BTS (construidos a la medida) por lo que ingresaron al inventario ocupados. En la primera mitad de 2013, la actividad del mercado inmobiliario industrial ha sido muy importante y se tienen registrados varios pre-arrendamientos e inmuebles BTS, esto mismo, ocasionó una estabilidad en la tasa de disponibilidad que se registró en 3.6% (290 mil m²). En lo que respecta a inmuebles de primera categoría, actualmente, se tienen monitoreados más de 300 mil metros cuadrados en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los años 2013 a 2015. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de México, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$5.00 por metro cuadrado mensual, esto en naves industriales clase A.

Inventario y tasa de disponibilidad Mercado Industrial clase A



Fuente: Colliers

Monterrey

En lo que va del año, se incluyeron al inventario siete nuevas naves industriales clase A en el mercado de Monterrey y Área Metropolitana, esto incrementó el inventario en más de 100 mil metros cuadrados, Solo una de las naves construidas fue realizada a la medida. En los últimos trimestres el mercado inmobiliario industrial se ha mantenido activo en el arrendamiento e inversiones de naves industriales, se tienen cerca de 200 mil metros cuadrados operados solo en el segundo trimestre. En cuanto a los desarrollos en construcción, se tienen monitoreados 110 mil m² más, en lo que respecta a inmuebles de clase A, dichos proyectos se espera que se incorporen durante los años 2013 a 2015. Los precios muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Guadalajara

De enero a julio de 2013, se monitoreó la incorporación de 6 naves industriales clase A en la zona metropolitana de Guadalajara, dichos inmuebles incrementaron el inventario en cerca de 30 mil metros cuadrados, 5 de los inmuebles se ingresaron de manera especulativa dentro de parques industriales. La actividad del mercado inmobiliario industrial durante 2012 fue cautelosa, en lo que va del año 2013 se registró un mayor volumen de transacciones cerca de 130 mil metros cuadrados demandados. Asimismo, la tasa de disponibilidad se mantuvo alrededor del 9%, se espera que lo que resta del año se mantenga con la misma inercia. En lo que respecta a inmuebles en construcción, se tienen monitoreados cerca de 100 mil m² en construcción y 32 mil m² más en proyecto. Dichos proyectos, se espera se incorporen durante los años 2013 a 2015. Los precios muestran en promedio EUA\$4.30 por metro cuadrado en naves industriales clase A dentro de sus principales corredores.

Puebla

En la ciudad de Puebla y área metropolitana en lo que van del año, se monitoreó la incorporación de 11 naves industriales, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 80 mil metros cuadrados, las naves fueron construidas de manera especulativa y algunas BTS por lo que se incorporaron ocupadas al inventario. La actividad del mercado inmobiliario industrial se mantiene constante, se registraron algunos arrendamientos, sin embargo, la tasa de disponibilidad se mantiene prácticamente sin cambios. En lo que respecta a inmuebles de clase A, actualmente, se tienen monitoreados 12 mil m² en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los años 2013 a 2014. Los precios muestran en promedio EUA\$4.50 por metro cuadrado en naves industriales clase A dentro de sus principales corredores.



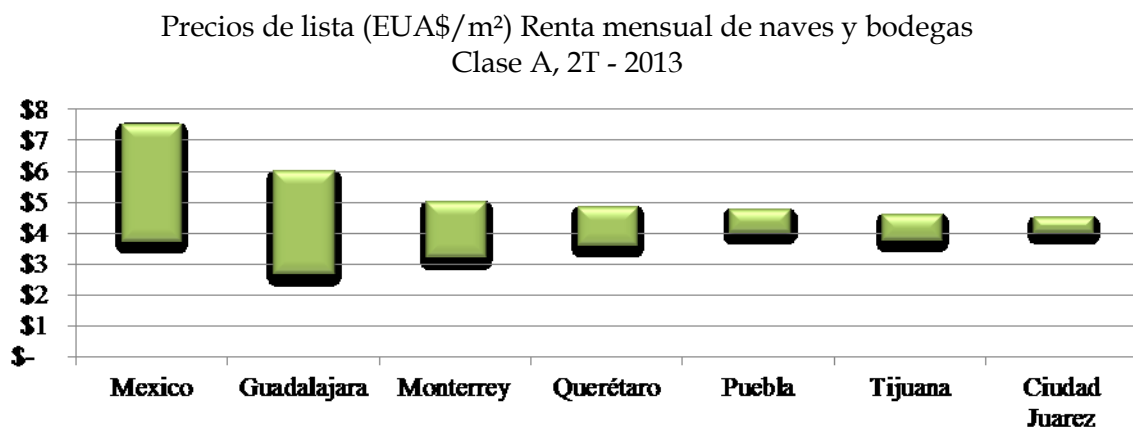
Fuente: Colliers

Tijuana

A lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de una nave industrial clase A en el mercado de Tijuana, dicho inmueble incrementó el inventario en más de 10 mil metros cuadrados, y fue realizado de manera especulativa. La actividad del mercado inmobiliario industrial en 2012 fue de 277 mil m², durante el año 2013 se registraron varios arrendamientos en inmuebles acumulando más de 100 mil metros cuadrados operados. En el año 2012 se monitorearon desocupaciones de varios inmuebles, esto mismo, ocasionó ajustes a la alza en la tasa de disponibilidad que se registró en 13%, actualmente la tasa se encuentra en 11.5%. En lo que respecta a inmuebles de clase A, actualmente, se tienen monitoreados más de 80 mil m² en construcción. Los desarrollos se espera que se incorporen al inventario en lo que resta del año 2013 y 2014. Los precios de arrendamiento muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales clase A dentro de sus principales corredores.

Querétaro

A lo largo del primer semestre de 2013, se monitoreó la incorporación de 10 naves industriales clase A en el mercado de Querétaro, dichos inmuebles incrementaron el inventario en cerca de 50 mil metros cuadrados. Actualmente, la tasa de disponibilidad se ha mantenido constante en niveles del 6%, ocasionado en gran medida a la demanda de este tipo de espacios. En lo que respecta a inmuebles de clase A, actualmente, se tienen monitoreados más de 170 mil m² en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante siguientes dos años. Los precios muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

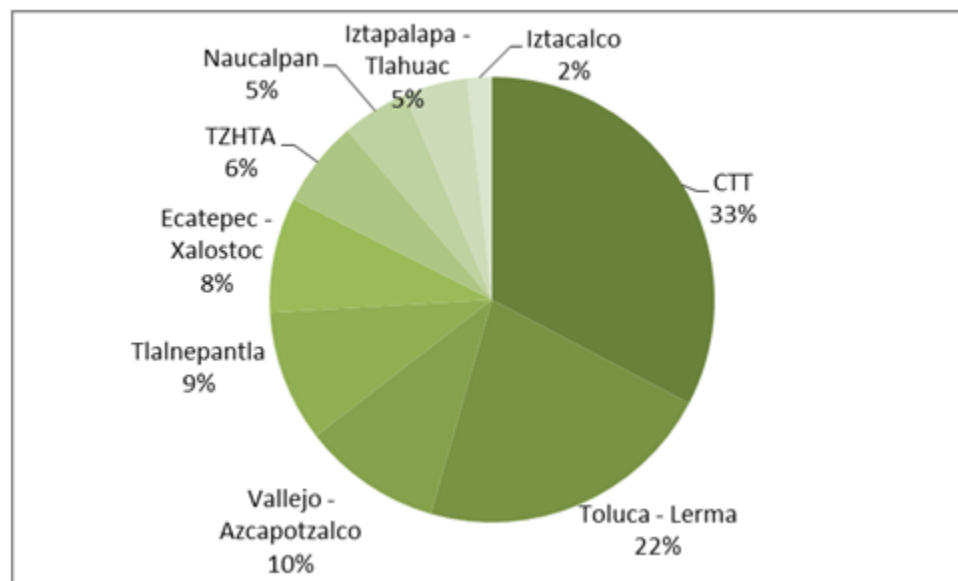
Durante los últimos años, el mercado industrial de clase A en ciudad Juárez se encontraba en una etapa de recesión; la construcción era muy escasa y solo eran pequeñas expansiones a naves ya existentes. Actualmente, la situación está cambiando, y la actividad en el mercado ha mejorado notablemente con ocupaciones importantes, ocasionando ajustes importantes a la baja en la tasa de disponibilidad, colocándola en un 10.6%. En cuanto a los desarrollos de naves industriales, se tiene contemplado que inicien la construcción en el corto plazo. Asimismo, los precios de renta muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Como se comentó anteriormente, las perspectivas para el 2013 y 2014 son optimistas. En términos generales, el mercado industrial en las distintas ciudades del país permanece en desarrollo, algunas de manera muy importante. Las tasas de disponibilidad muestran ajustes a la baja por la actividad del mercado y los precios siguen siendo competitivos en los inmuebles de primera categoría. Debemos destacar que el mercado ha mostrado dinamismo en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos trimestres y se espera que continúe de la misma manera.

Con respecto a nuestros activos industriales, consideramos 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 de espacio en nuestros activos industriales. Al tercer trimestre de 2013, los corredores dentro de los que se encuentran nuestras instalaciones industriales representaron un total de 40% del inventario total de espacio industrial en metros cuadrados en la Zona Metropolitana del Distrito Federal. Entre estos corredores, el de Cuautitlán, Vallejo-Azcapotzalco, e Iztapalapa-Tláhuac contribuyeron con un 29%, 3% y 8%, respectivamente, del inventario total de espacio industrial en el área metropolitana de la Ciudad de México. El siguiente gráfico muestra el inventario de espacio individual por corredor al cierre del segundo trimestre de 2013.

Composicion del inventario industrial por corredor de la ciudad de México
Junio 2013



Fuente: Colliers

Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas debido a su tamaño y ubicación. En nuestra opinión, esto reduce el riesgo de tener competencia directa en propiedades similares.

Mercado Inmobiliario de Oficinas

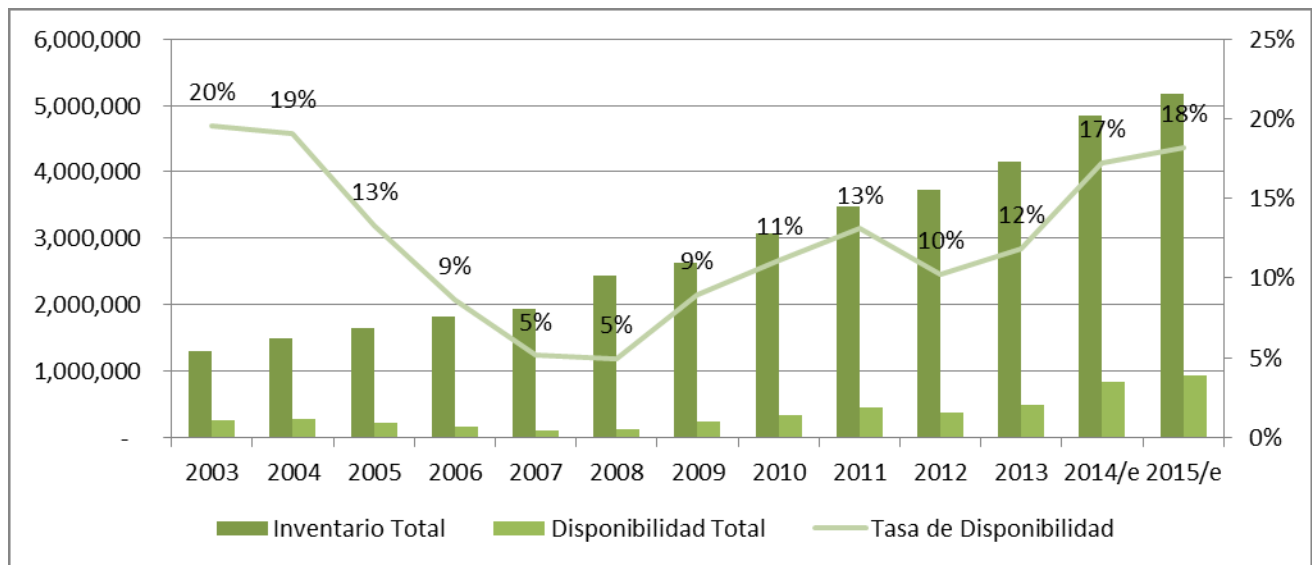
Ciudad de México

Durante el tercer trimestre de 2013 se incorporaron al mercado de oficinas de la ciudad de México cuatro nuevos edificios, lo que representa 58 mil m² aproximadamente. Respecto al inventario registrado en el segundo trimestre de 2013, hubo un aumento del 1%.

Para este tercer trimestre, se registró una actividad de 111 mil m², actividad ligeramente menor comparada con los 176 mil m² registrados en el segundo trimestre de 2013 en edificios de las tres clases.

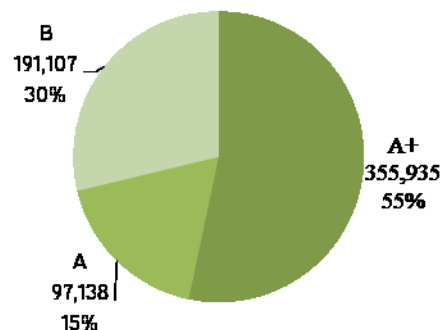
Los precios no presentaron fluctuaciones significativas, principalmente, gracias a la estabilidad de la tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas, la cual se espera continúe así durante el último trimestre del año.

Inventario (m²), disponibilidad (m²) y tasa de disponibilidad en Edificios A+ y A 2007-2015/estimado Ciudad de México



Fuente: Colliers

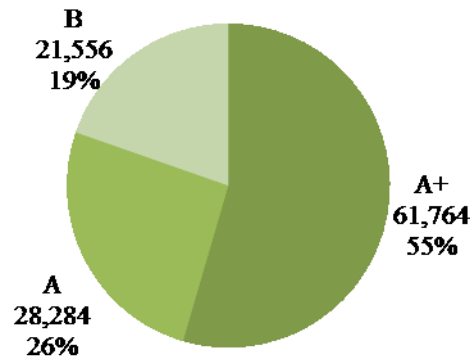
Segmentación de la oferta de espacios disponibles, clases A+, A y B, 3T 2013. Total: 644,781 m²



Para el tercer trimestre de 2013, se tienen monitoreados 55 edificios en construcción clases A+, A y B. De estos edificios, algunos de ellos entrarán al inventario pre arrendados parcial o totalmente, es decir, con espacios de oficinas ocupados antes de ser terminados. Otros 2 edificios, uno en Reforma y otro en Polanco, serán Built to suit para el Banco BBVA.

Para los siguientes cinco años se espera que aumenten en el inventario alrededor de 1 millón de metros cuadrados, de los cuales cerca de 111 mil se continuarán añadiendo este mismo año con 9 inmuebles que se encuentran próximos a ser terminados.

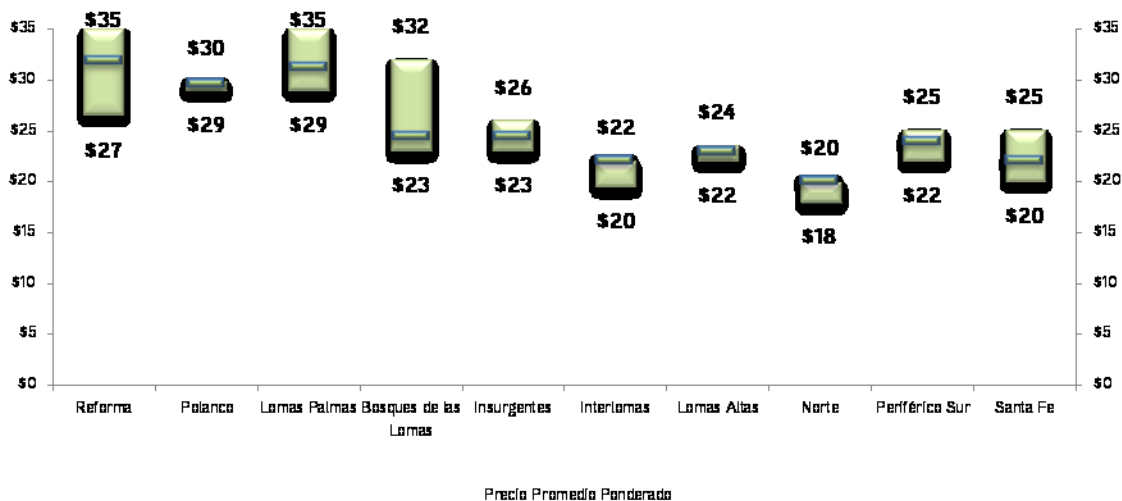
Segmentación de la actividad de mercado clases A+, A y B,
3T 2013, total aprox: 111 mil m²



Fuente: Colliers

Al cierre del tercer trimestre de 2013, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$26.00 por metro cuadrado mensual para edificios clase A+; de EUA\$24.00 para clase A, y EUA\$17.00 para clase B. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$18.00 y EUA\$35.00 por metro cuadrado para clase A+, de EUA\$17.00 a EUA\$35.00 por metro cuadrado para clase A, y de EUA\$11.00 a EUA\$31.00 por metro cuadrado para clase B, dentro de los diez corredores monitoreados.

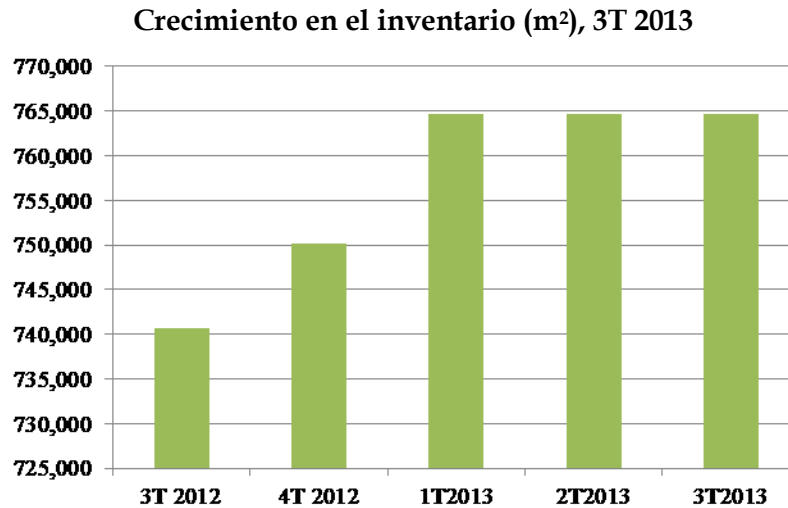
Rangos de precios de lista en renta mensual (EUA\$/m²) por corredor clase A+, 3T 2013



Fuente: Colliers

Monterrey

Al tercer trimestre de 2013 no se han incorporaron al inventario nuevos edificios, por lo que quedo igual que el primer trimestre, de este año con un total de 764,684 metros cuadrados dentro de los siete corredores principales.



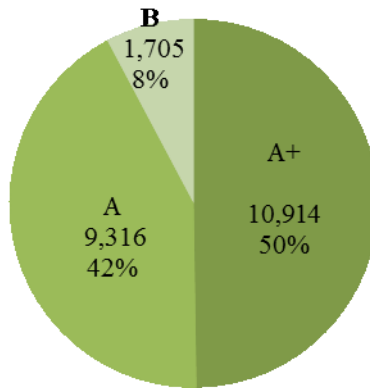
Fuente: Colliers

Segmentación de la oferta de espacios disponibles, clases A+, A y B, 3T 2013.

Al tercer trimestre de 2013 sigue la construcción de 21 edificios de oficinas Clase A+ y A en los diversos corredores del área metropolitana de Monterrey.

Se espera que para finales de este año se incorporen al inventario 4 nuevos edificios con un total de 27,705 m², para el 2014 se espera que el inventario aumente 109,366 m² con el incremento de 8 nuevos edificios y en el año 2015 se espera que estén listos 9 edificios nuevos de oficinas con 171,738 m². De acuerdo a lo anterior el aumento en el inventario de espacios de oficinas será de 308,809 m² dentro de los siguientes dos años.

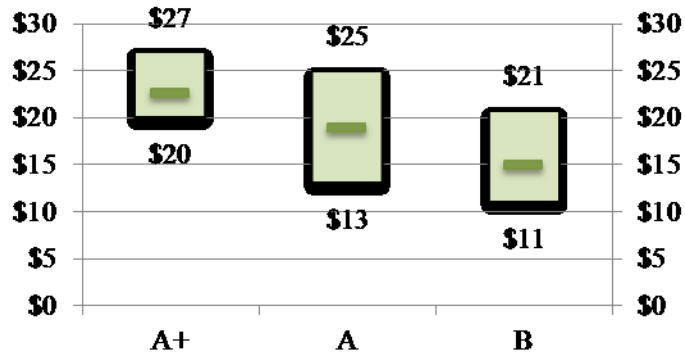
Segmentación de la actividad de mercado clases A+, A y B, 3T 2013



Fuente: Colliers

Al cierre del tercer trimestre de 2013, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$23.00 por metro cuadrado mensual para edificios clase A+; de EUA\$19.00 para clase A, y EUA\$15.00 para clase B. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$20.00 y EUA\$27.00 por metro cuadrado para clase A+, de EUA\$13.00 a EUA\$25.00 por metro cuadrado para clase A, y de EUA\$11.00 a EUA\$21.00 por metro cuadrado para clase B, dentro de los siete corredores monitoreados.

**Rangos De Precios Promedio Ponderados de Renta Mensual
(EUA\$/m²) por clase**

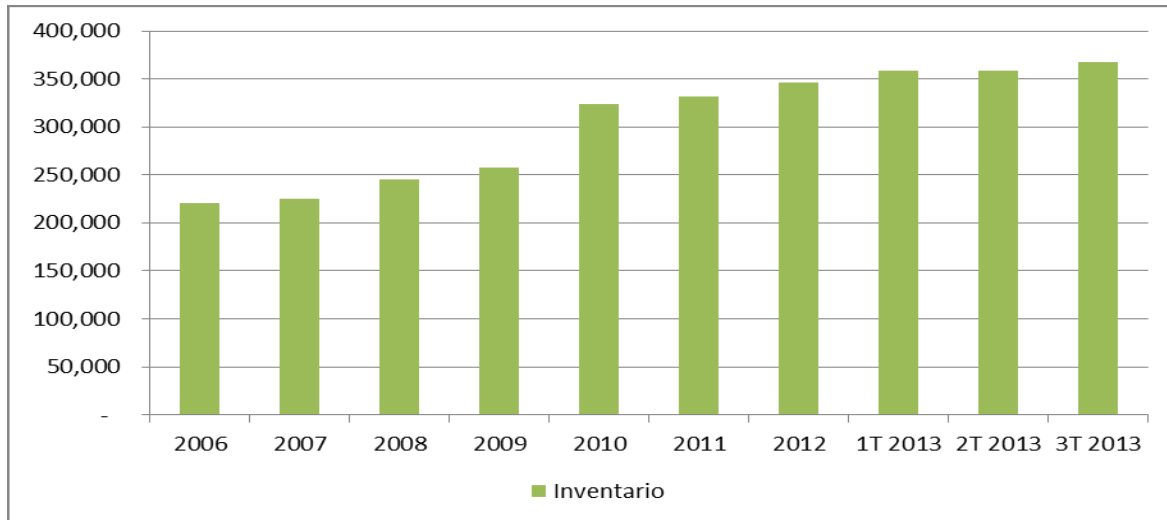


Fuente: Colliers

Guadalajara

El Sector Inmobiliario de Oficinas registró al término del Tercer Trimestre del 2013 (3T13) un inventario total de 368,027 metros cuadrados de oficinas en renta y venta correspondientes a inmuebles clase A+, A y B mismos que se obtuvieron a través del monitoreo de 77 edificios corporativos, ubicados en los siete corredores de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG).

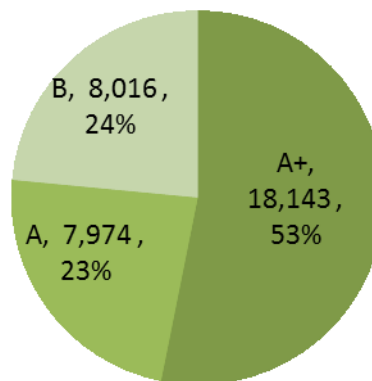
Crecimiento en el inventario (m²), 3T 2013



Fuente: Colliers

Al cierre del 3T13, se registró una tasa de disponibilidad total de 9% equivalente a 34,133 m² de oficinas disponibles, considerando las tres clases de inmuebles y los siete corredores de la ZMG, por lo que se aprecia una disminución en un punto porcentual con respecto al análisis del trimestre pasado.

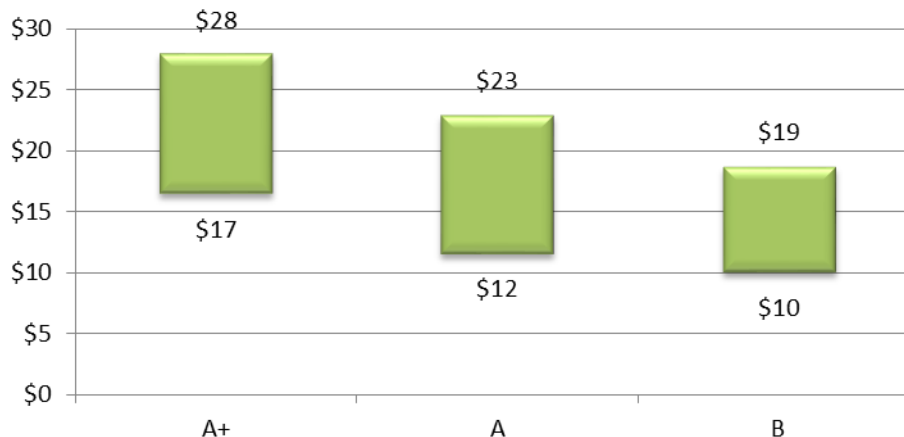
Segmentación de la oferta A+, A y B 3T 2013 total: 34,133 m²



Fuente: Colliers

Al cierre del tercer trimestre de 2013, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$22.00 por metro cuadrado mensual para edificios clase A+; de EUA\$15.00 para clase A, y EUA\$14.00 para clase B. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$17.00 y EUA\$228.00 por metro cuadrado para clase A+, de EUA\$12.00 a EUA\$23.00 por metro cuadrado para clase A, y de EUA\$10.00 a EUA\$19.00 por metro cuadrado para clase B, dentro de los siete corredores monitoreados.

**Rangos De Precios Promedio Ponderados de Renta Mensual
(EUA\$/m²) por clase**



Fuente: Colliers

2.-Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

En la actualidad existen condiciones favorables para los inversionistas y desarrolladores debido al dinamismo del mercado inmobiliario en todos sus sectores (comercial, industrial, oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores inmobiliarios comiencen a presentar mejoras, permite a los inversionistas que continúen buscando opciones para diversificar sus portafolios.

La economía mexicana provee oportunidades interesantes para inversionistas con un perfil adecuado para entender las dinámicas del mercado y los riesgos que inversiones de este tipo pueden conllevar. En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario, los instrumentos de inversión como los CKDs, FIBRAS y Acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas, esto ha generado una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

Hoy en día, el mercado inmobiliario en México se compone por una cantidad limitada de desarrolladores cuentan con capacidad económica y el know how para terminar proyectos de gran escala.

Debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta rentable), es comparable al portafolio de grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles

comerciales en México. Asimismo, consideramos que somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con una cartera realmente diversificada y con el potencial de importantes expansiones en el mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con los miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión. Con nuestro Administrador, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo-E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en mismo. De esta manera, tenemos conocimiento de que algunos de los desarrolladores inmobiliarios más importantes del país compiten directamente contra nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en las que operamos.

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un portafolio diversificado de propiedades que compiten con nuestras propiedades en los distintos sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados, mismos que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, existen cinco FIBRAS en México, cuatro de ellas han colocado sus CBFI en México y en el extranjero, esto, con el objeto de diversificar los mercados de inversionistas y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales.

Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (propiedades de uso mixto)
2. Fibra Hotel (sector hotelero)
3. Fibra INN (sector hotelero)
4. TerraFina (sector industrial)
5. Macquaire (sector industrial)
6. Fibra Shop (sector comercial)
7. Fibra Dahnos (propiedades de uso mixto)

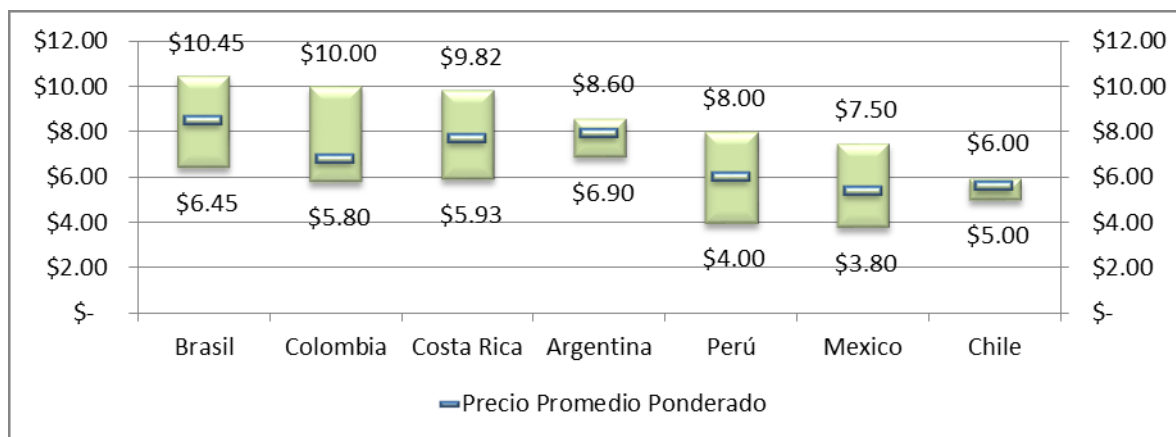
En su conjunto recaudaron más de 60 mil millones de pesos entre los años 2011 y 2013. Asimismo, se tiene proyectado que en el mediano plazo, diez nuevas FIBRAS especializadas se incorporen al mercado en los distintos sectores.

4.-El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina

El mercado industrial en la Ciudad de México mantiene tasas de ocupación a la baja, mismas que son comparables con otros mercados en Latinoamérica. Debemos destacar que los precios no se ven reflejados de la misma manera.

De acuerdo con la firma Colliers International, la renta promedio mensual del sector industrial clase A en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el precio por metro cuadrado en el tercer trimestre del 2013 fue de EUA\$5.40 por metro cuadrado mensual, comparada con EUA\$8.50 por metro cuadrado en la ciudad de Sao Paulo, Brasil.

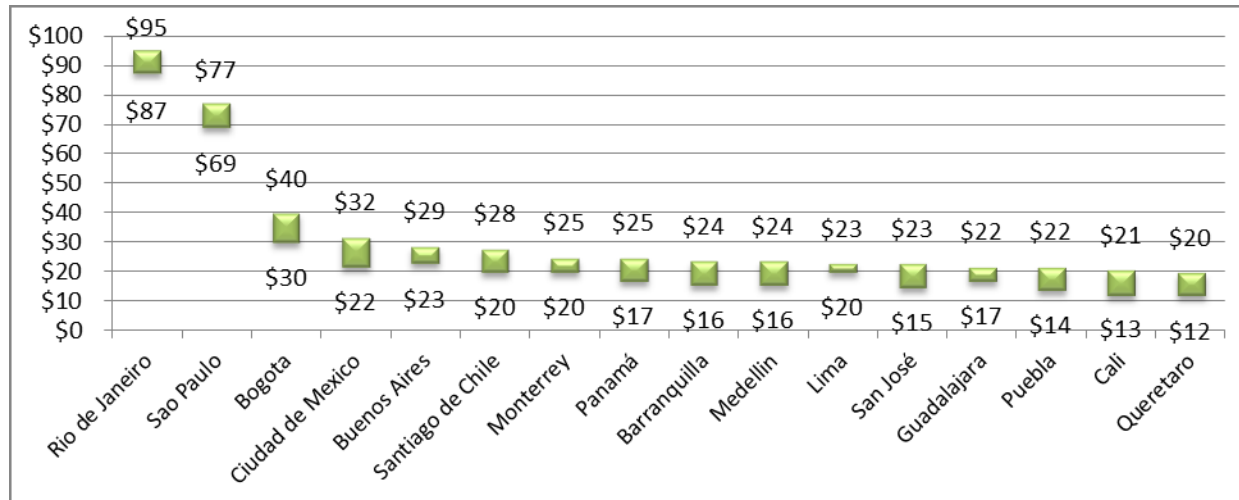
Precios mercado industrial, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/mensual



Fuente: Colliers

En cuanto al mercado de oficinas en la ciudad de México, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México en el tercer trimestre del 2013 fue de EUA\$25.00 por metro cuadrado, frente a EUA\$91.00 por metro cuadrado en la ciudad de Rio de Janeiro y EUA\$73.00 por metro cuadrado en la ciudad de Sao Paulo, ambas ciudades en Brasil.

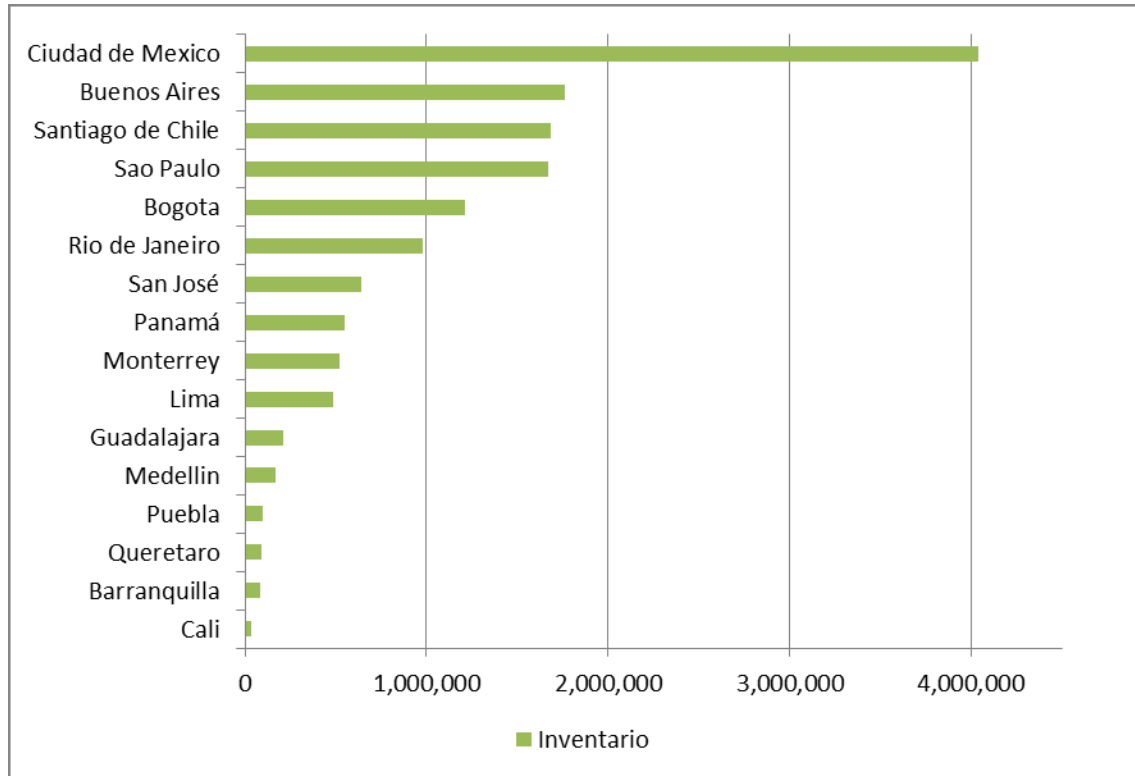
Precios mercado oficinas, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/mensual



Fuente: Colliers

Debemos destacar que el sector inmobiliario mexicano continuara desarrollándose en los siguientes años junto con las demás economías de Latinoamérica, mismas que presentan un crecimiento poblacional y económico semejante (en términos de crecimiento económico, PIB per cápita y otros indicadores previstos).

Inventario en metros cuadrados por país, clase A.

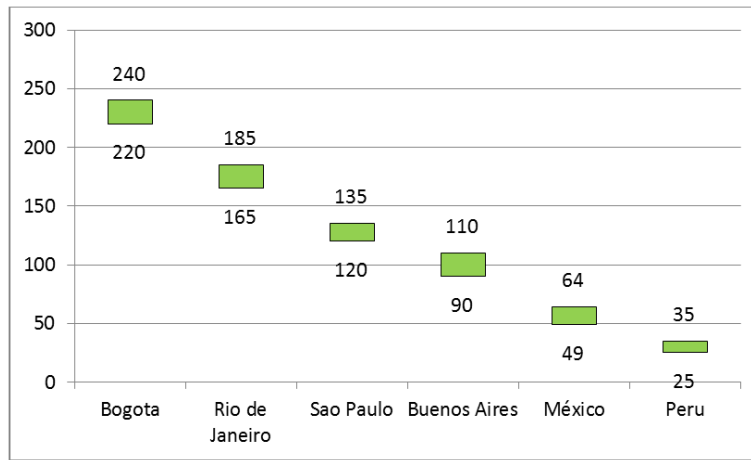


Fuente: Colliers

Asimismo, consideramos que existe un gran dinamismo en la actividad de mercado en México, mismo que ha perdurado en los últimos 3 años, sin embargo la creciente demanda ha sido cubierta por la gran cantidad de inmuebles que se han incorporado al mercado, esto ocasionara que los precios continúen sin grandes cambios en el corto y mediano plazo. Caso contrario en el mercado particular de Brasil, en el cual no existe mucho producto y lo poco que se incorpora logra ocuparse en el corto plazo, manteniendo los precios en niveles altos.

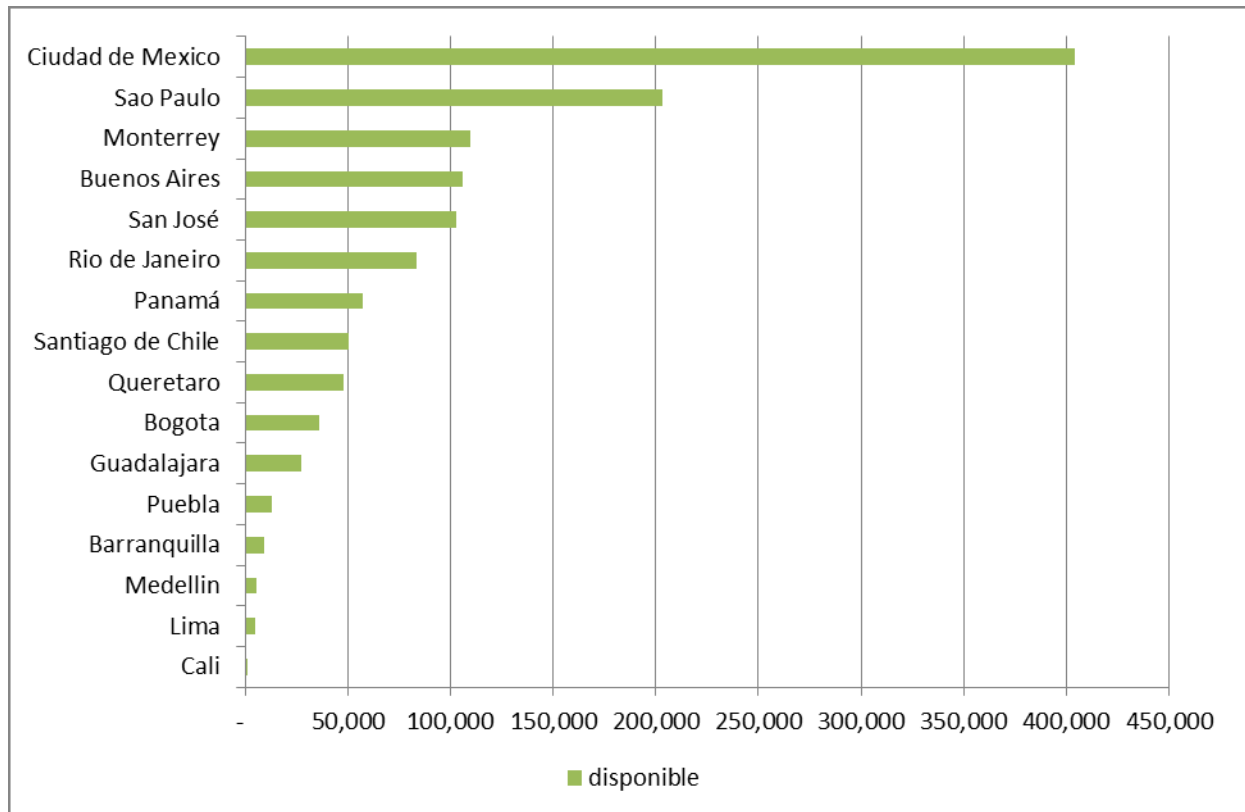
Las siguientes tablas proporcionan información adicional de las rentas en estos y otros mercados de América Latina al cierre del tercer trimestre de 2013:

Prime Retail (renta mensual por m² en EUA\$)



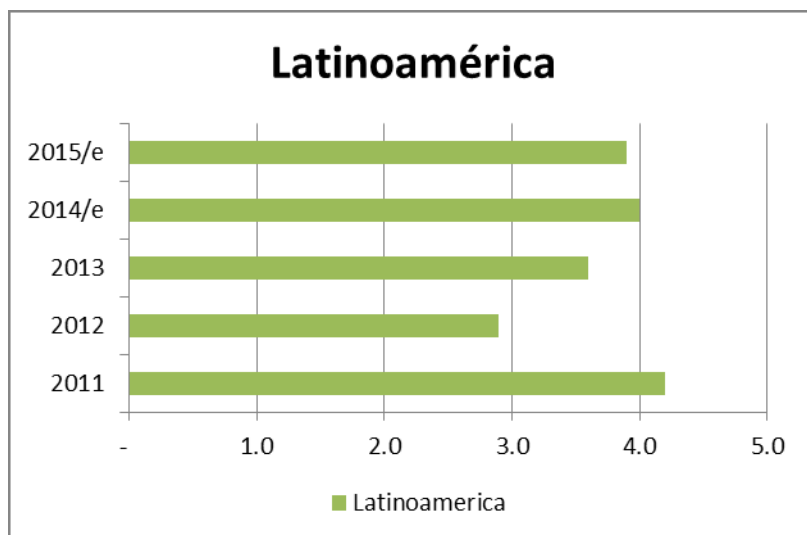
Fuente: Colliers

Disponibilidad en metros cuadrados por país, clase A.



Fuente: Colliers

Producto Interno Bruto, variación Anual (%) Latinoamérica



Fuente: Focuseconomics

INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

Generalidades

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

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

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

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

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 (SIEFORES) pueden invertir en nuestros CBFI. De conformidad con sus regímenes de inversión (para SIEFORE 2, un máximo del 10% de sus activos netos, para SIEFORES 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 CBFI.

La estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 años ha permitido el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades.

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:

	FIBRAS Mexicanas	REITs de EUA
Distribuciones	Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	Se debe distribuir al menos un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.
Enfoque de la Inversión	- Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos. - Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.	- Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo. - 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. - Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos <i>"primarily held for sale to customers in the ordinary course of Business."</i>
Otras consideraciones	- 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. - Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido,	- Un máximo del 25% de activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs. - 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%,

	conforme se define en la LISR. • Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 30%, sujeta a reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas. • 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.	sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional. • 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.
--	---	--

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

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

- Un rendimiento en efectivo en comparación relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros 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 promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

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

Negociación de nuestros CBFIs

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

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

Deudores Relevantes

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

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores CBs

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBs, 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 creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales, turísticas y de oficinas. Nuestro objetivo es la generación de valor a través de la generación de ingresos atractivos 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, y de oficinas en México.

Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin 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. 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.

Visión

Nuestra visión es convertirnos en el desarrollador, administrador y propietario líder en México de propiedades generadoras de ingresos por arrendamiento, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada en los sectores industriales, comerciales y de oficina. Buscamos ampliar nuestra Cartera 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, buscamos adquirir propiedades ubicadas en sitios principales con mercados urbanos con altos niveles de consumo y alta actividad económica, tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara, Monterrey y Cancún. También nos enfocamos 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, aprovechamos 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.

Nuestra Formación y Ofertas Públicas Subsecuentes

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583,710,838.50 incluyendo la opción de sobreasignación ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades).

Asimismo, hemos realizado dos ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) en marzo de 2012 y enero de 2013 por un monto agregado de Ps. \$30,926,562,500.00, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nuestros Bienes Inmuebles

Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por:

316 propiedades estabilizadas con aproximadamente [3,181,434] metros cuadrados de área rentable, ocupada en un [95]%. Así mismo, nuestra Cartera contaba al mismo periodo con [2,134] inquilinos. Estas propiedades consisten en:

- [33] propiedades industriales con aproximadamente [1,939,740] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [60.9]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un [99.5]%;
- [225] propiedades comerciales con aproximadamente [971,456] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [30.5]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un [95.8]%; y
- [58] propiedades de oficinas con aproximadamente [270,236] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [8.5]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en [83.9]%

*Considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega

Así mismo, al 30 de junio de 2013, nuestra cartera en proceso de desarrollo estaba representada por 13 (trece) propiedades, 6 propiedades industriales, 3 propiedades de oficinas y 4 propiedades comerciales:

(i) seis propiedades industriales en proceso de desarrollo (San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Lerma II, Purísima, Berol y Checa Iusa), con un total aproximado de 880,000 metros cuadrados de área rentable;

(ii) cuatro propiedades comerciales en proceso de desarrollo (Xochimilco I, Xochimilco II, Rio de los Remedios y Tanara Aguascalientes), con un total aproximado de 152,700 metros cuadrados de área rentable; y

(iii) tres propiedades de oficinas de desarrollo (Cartera Delaware, Torre Reforma Latino y Torre Diana), con un total aproximado de 168,000 metros cuadrados de área rentable. Estas propiedades no cuentan con Contratos de Arrendamiento al 30 de junio de 2013.

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, tenemos el derecho para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Adicionalmente, respecto a Punta Langosta, tenemos los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario ubicada en Cozumel, Quintana Roo hasta el 6 de octubre de 2023.

En relación a la Cartera TM somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera. Así mismo, para la Cartera Torre Diana, proyecto en desarrollo, tenemos un acuerdo de inversión en cuyos términos Fibra Uno realizará una aportación de EUA\$50,000,000.00 para el desarrollo de dicho proyecto y será dueño del 50% (cincuenta por ciento) de dicho proyecto.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba situada en 29 de las 32 entidades federativas de la República Mexicana (las entidades en las que no tenemos propiedades son Tlaxcala, Hidalgo y Zacatecas). 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 30 de junio de 2013, teníamos aproximadamente 2,684 Contratos de Arrendamiento celebrados con 2,134 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 925,254 metros cuadrados o aproximadamente el 29.1% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 23.0% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 6.9% del área rentable o representa más del 7.2% de la Renta fija de nuestra Cartera. Consideramos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México. Consideramos que la diversificación de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar la exposición a fluctuaciones económicas en diversas industrias o sectores económicos o respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras propiedades también se distinguen con respecto a la calidad de nuestros arrendatarios, los cuales se encuentran dentro de las empresas más grandes de México.

En mayo de 2012 se aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera Azul, integrada por 23 propiedades con las siguientes características: (i) tipo de inmueble: (19 (diecinueve) propiedades comerciales, 3 (tres) propiedades de oficina y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica: (8 (ocho) entidades federativas); e (iii) inquilinos: (aproximadamente 71

(setenta y un) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera Azul asciende aproximadamente 125,624 metros cuadrados y al 30 de junio de 2013, reportó una tasa de ocupación de 99.2%.

A cambio de la aportación de la Cartera Azul a nuestro patrimonio, entregamos como contraprestación a MexFund la cantidad de Ps. \$1,032,099,844.00, monto que fue liquidado con CBFIs a un precio por CBFI de Ps. \$23.1314. Además, MexFund y/o sus accionistas están sujetos a un período de restricción de venta de CBFIs respecto de los CBFIs que los mismos recibieron como contraprestación por dichas propiedades de hasta 2 años.

En diciembre de 2011 obtuvimos dos líneas de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$3,600,000,000.00, de la cual, la cantidad de hasta Ps. \$350,000,000.00 está sujeta a un período de revolvencia de 3 años contados a partir del 21 de diciembre de 2011. La tasa de interés de esta disposición es de TIIE a 28 días más 190 puntos base. El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850,000,000.00, recursos que fueron utilizados para (i) pagar la contraprestación correspondiente por la compra de la propiedad Toluca; y (ii) pagar el financiamiento del IVA remanente causado por la adquisición de la Cartera de Adquisición y de Toluca. La tasa de interés de esta disposición al 31 de diciembre de 2011, fue de TIIE 91 días más un margen de 2 puntos porcentuales.

Durante el mes de agosto del 2012, dispusimos de Ps. \$333,000,000.00 para realizar el pago de la primera amortización extraordinaria a la deuda que asumió nuestro Fideicomiso junto con la aportación de la Cartera Morado. El remanente de las líneas de crédito será utilizado para financiar nuestro futuro crecimiento. Para una descripción detallada de estas líneas de crédito, ver *“Negocios y Propiedades – Fuentes de Financiamiento”*. Consideramos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. La obtención de financiamiento adicional puede hacerse con garantía o sin garantía y podrá incluir la asunción de endeudamiento por nuestra parte para la adquisición futura de propiedades. Para una descripción detallada de las fuentes de financiamiento con que contamos al día de hoy, ver *“Fuentes de Financiamiento”*.

En abril de 2012, adquirimos la propiedad que denominamos Cartera Gris, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México, misma que estamos en proceso de re-desarrollo y adaptación para un centro comercial y naves industriales, que tendrá aproximadamente 80,000 metros cuadrados de área rentable. Al 30 de junio de 2013, la ocupación del área total rentable (sin considerar área en proceso de desarrollo) de 42,682 metros cuadrados, era del 96%. Estimamos concluir el proceso de re-desarrollo y adaptación en diciembre de 2013.

El 27 de abril de 2012, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro con una importante institución bancaria, en cuyos términos, adquirimos la Cartera Rojo compuesta de 219 propiedades consistentes en 179 sucursales y 40 oficinas, ubicadas en 29 entidades federativas, con un área rentable aproximada de 173,884 metros cuadrados. Al 30 de junio de 2013, nos encontrábamos en proceso de finalizar la formalización de la adquisición de estas propiedades y esperamos concluir esta formalización en el primer trimestre de 2014; sin embargo, desde el mes de mayo de 2012 percibimos las Rentas de estas propiedades. La Cartera Rojo reportó una tasa de ocupación del 100% (cien por ciento) al 30 de junio de 2013. Por la adquisición de la Cartera Rojo, nos obligamos a pagar como

contraprestación la cantidad de Ps. \$3,333,720,088.00, de cuyo monto hemos pagado, al 30 de junio de 2013, Ps. \$3,000,000,000.00 con recursos en efectivo derivados de la segunda oferta de CBFIs realizada el 22 de marzo de 2012, el remanente, es decir Ps. \$333,720,088.00 será pagado durante el proceso de conclusión de la formalización y escrituración de las propiedades.

En mayo de 2012, adquirimos la Cartera Blanco, ubicada en Cuernavaca, Distrito Federal. Dicha propiedad tiene 45,237 metros cuadrados de área rentable. Al 30 de junio de 2013, esta cartera tenía 93% de ocupación.

En junio de 2012, adquirimos la Cartera Villahermosa, ubicada en Villahermosa, Tabasco la cual cuenta con 21,086 metros cuadrados de área rentable. El costo de construcción fue de Ps. \$270,000,000.00. Al 30 de junio de 2013, esta cartera tenía 84% de ocupación.

En agosto de 2012, adquirimos la Cartera Verde, ubicada en Lerma, Estado de México, la cual al 30 de junio de 2013, contaba con 69,554 metros cuadrados de área rentable. Esta propiedad continua en proceso de desarrollo hasta tener un total de aproximadamente 130,000 metros cuadrados de área rentable. El costo total de construcción en esta cartera se estima en Ps. \$495,000,000.00, al 30 de junio de 2013 hemos invertido Ps. \$440'000,000.00. A la fecha, el área rentable de esta propiedad se encontraba ocupada al 100%.

El 31 de agosto de 2012, celebramos un contrato de adhesión a nuestro Fideicomiso mediante el cual se aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera Morado integrada por los derechos sobre 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario "Punta Langosta" en Cozumel, Quintana Roo. Los derechos cedidos respecto a la propiedad Punta Langosta terminarán su vigencia el 6 de octubre de 2023. Al 30 de junio de 2013, la Cartera Morado presentaba las siguientes características: (i) tipo de inmueble: (8 (ocho) propiedades comerciales, 5 (cinco) propiedades de oficina y 3 (tres) propiedades industriales); y (ii) ubicación geográfica: (6 (seis) entidades federativas, a saber Distrito Federal, Estado de México, Jalisco, Nayarit, Nuevo León y Quintana Roo. Al 30 de junio de 2013, el área rentable de la Cartera Morado asciende aproximadamente a 543,701 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 83.2%. En relación con la Cartera Morado, los ingresos por Rentas fueron percibidos a partir del 1° de agosto de 2012 de manera retroactiva. Conforme lo autorizó nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012, a cambio de la aportación de la Cartera Morado a nuestro patrimonio emitimos y entregamos como contraprestación por la aportación de dicha Cartera Morado 471,353,109 CBFIs.

Con fecha 22 de octubre de 2012, celebramos un contrato de compraventa de derechos fideicomisarios y con fecha 11 de diciembre de 2012 un convenio modificadorio al mismo, en cuyos términos, a partir del 1° de julio de 2013 adquirimos el derecho a recibir el 49% de los ingresos por renta netos de gastos de operación y de costos de financiamiento de la Cartera TM. Por la adquisición de la Cartera TM pagamos un precio de EUA\$102,000,000.00. De conformidad con el contrato de compraventa mencionado, hasta el mes de septiembre de 2015, los vendedores de la Cartera TM acordaron otorgarnos una distribución neta anual garantizada equivalente al 8.75% del valor original de inversión. Al 30 de junio de 2013, el área rentable de la Cartera TM ascendía a 83,971 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 100% (cien por ciento).

El 18 de diciembre de 2012 la Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizó la aportación y adquisición de la Cartera G-30. Estas propiedades cuentan con 399 Contratos de Arrendamiento celebrados al 30 de junio de 2013 y están localizadas en el Estado de México, Quintana Roo, Oaxaca y el Distrito Federal. Dicha cartera tenía al 30 de junio de 2013 1,252,286 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 91.5%. De éstas, 17 son propiedades industriales, 4 propiedades comerciales y 4 propiedades de oficina. Las 5 propiedades restantes son predios para ser desarrollados. Como parte de la contraprestación por la aportación de la Cartera G-30, se reconocieron a cargo del Fideicomiso créditos hasta por la cantidad de \$4,238,000.00 que al 30 de junio de 2013 contaban con un saldo de \$3,969,910.00 y se realizó un pago en especie contra la entrega de 326,045,183 CBFIs

En enero de 2013, adquirimos la Cartera Tepetzotlán la cual cuenta con 71,900 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Esta propiedad tiene un uso industrial y se encuentra ubicada enfrente de la terminal de camiones de Tepetzotlán, Estado de México. Como contraprestación por la adquisición de esta cartera pagamos con CBFIs, el equivalente a Ps. \$331,000,000.00. Asimismo, esta propiedad cuenta con una reserva de aproximadamente 5,000 metros cuadrados que podríamos desarrollar en el futuro. Respecto a esta propiedad, tenemos celebrados 16 Contratos de Arrendamiento.

En marzo de 2013, adquirimos la Cartera Pace, la cual cuenta con 43,593 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Esta cartera está conformada por dos propiedades, a saber: (i) una propiedad industrial ubicada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua que cuenta con 20,226 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de junio de 2013; y (ii) una propiedad industrial ubicada en Saltillo, Coahuila que cuenta con 23,368 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Pace, pagamos EUA\$[17,750,000].00. Tenemos celebrados un Contrato de Arrendamiento por cada una de las propiedades que integran la Cartera Pace con una vigencia de diez años a partir del marzo del 2013.

En mayo de 2013, adquirimos la Cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fideicomisarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo. La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente EUA \$164,000,000.00, de los cuales hasta EUA \$100,000,000.00 serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 metros cuadrados se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer semestre de 2017.

También en mayo de 2013, adquirimos la Cartera Tanara Aguascalientes, la cual consiste en el 100% de los derechos fideicomisarios derivados de una propiedad en desarrollo en fideicomiso ubicada en la ciudad de Aguascalientes sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de uso comercial de aproximadamente 15,700 metros cuadrados más la comercialización de 10,220 metros cuadrados de terreno para uso comercial. Como contraprestación de esta cartera pagaremos Ps. \$330,000,000.00. Como parte del centro comercial, se desarrollará una tienda ancla de autoservicio por un tercero. Finalmente,

esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido durante el segundo semestre de 2014.

Finalmente, en junio de 2013, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual adquirimos la Cartera Posadas ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas, pagamos EUA \$14,926,500.00. Conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho Contrato de Arrendamiento.

Crecimiento

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros 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 en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuesta por carteras y propiedades individuales, entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra cartera de Bienes Inmuebles. No hemos celebrado contratos definitivos para realizar la transmisión de la propiedad de cualquiera de estas carteras o inmuebles, por lo que no podemos asegurar que seremos capaces de completar cualquiera de estas adquisiciones.

Para apoyar dicha estrategia de crecimiento, decidimos incursionar en el mercado de deuda, a través de Emisiones de CBs al amparo del Programa. Conforme a lo establecido en los fines de nuestro Fideicomiso, podemos realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico y conforme a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Así mismo, nuestro Comité Técnico ha establecido que los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR.

Nuestra Administración

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo de nuestro Administrador, quien cuenta con 79 empleados al 30 de junio de 2013, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera. Somos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayuda en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras

y de inversión. Adicionalmente contamos con los servicios de la Empresa de Servicios de Representación, quién lleva a cabo ciertos servicios a nuestro nombre, relacionados con los arrendamientos, la cobranza y la facturación de Rentas bajo nuestra supervisión. Adicionalmente Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. y Cabi Inver, S.A. de C.V., nos proporcionan servicios para administrar la Cartera Morado. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, están 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 está encabezado por André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Financiamiento, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Director General Adjunto, Javier Elizalde Vélez, Director Financiero, Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones y Jorge Pigeon, Director de Relación con Inversionistas. 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 Gonzalo Pedro Robina Ibarra, cuenta también con una experiencia en el sector inmobiliario de más de 30 años. Gonzalo Pedro Robina Ibarra formaba parte de Mexfund, empresa que nos aportó sus 23 propiedades en mayo de 2012; Javier Elizalde Vélez, tiene experiencia significativa en finanzas y banca corporativa y de inversión; Jorge Pigeon tiene amplia experiencia en mercados de capitales y banca de inversión. Consideramos que nos beneficiamos 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 de CBFIs atractivos rendimientos a través de Distribuciones y ganancias de capital.

Visión

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

Grupo-E

Con más de tres 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 y de oficinas. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los años 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 años ochenta, construyendo a principios de los años noventa su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado más de 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen 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. Consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control detente 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 u hoteles. 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 u hoteles) de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Para una descripción más detallada, ver sección “*Contratos y Acuerdos*”. Consideramos 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

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

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor y miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es el Director General Adjunto de nuestro Asesor. Gonzalo acumula más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de incorporarse a Fibra Uno, fue el fundador y presidente de MexFund, Fondo de Inversión Privada que se creó en 2007 con 3 inmuebles y que desarrolló hasta su aportación a Fibra Uno con 23 inmuebles; anteriormente fue Presidente de Fénix Capital Group, un fondo inmobiliario propiedad de Deutsche Bank con más de 7,000 activos inmobiliarios propios en México y 14,000 inmuebles bajo administración; logrando la disposición de más del 90% de las propiedades a través de ventas individuales y en paquete. También trabajó en GICSA como Director Comercial responsable de la comercialización de inmuebles industriales y de oficina.

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 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en el 2010. El señor Elizalde Vélez cuenta con más de 13 años de experiencia en la banca corporativa y de inversión, y tiene una licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en México.

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 diez 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.

Jorge Pigeon es Director de Relación con Inversionistas. El señor Pigeon fue MD Head de Equity Capital Markets México en Banco Santander Mexicano de 2007 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en septiembre de 2013. El señor Pigeon cuenta con más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales y es ingeniero civil de la Universidad Iberoamericana.

Oportunidades de Mercado

Consideramos 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, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que consideramos nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También consideramos 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.

Principios del Mercado Inmobiliario		Nuestras Ventajas Competitivas	
Estabilidad Económica	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.	Acceso al Capital	Nuestra estructura de capital nos permitirá obtener financiamiento y nos proporcionará acceso a los mercados de capital.
Demografía	La transición demográfica de México a una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	Mercados Objetivos	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con población creciente en México con ingresos medios.
Geografía	México continúa estando posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio globales, del turismo y de los consumidores emergentes.	Ubicación	Nuestra base de propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.

Competencia	Se requiere de importante conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios, por lo que pocas compañías podrían desempeñar funciones similares.	Experiencia/Escala	La experiencia y recursos del equipo de administradores de nuestro Asesor, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	Capacidad de Suministro	El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; adicionalmente 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.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	Crecimiento Interno	Nuestra Cartera podrá ser capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.
Escasez Relativa	Los inversionistas inmobiliarios que	Diferencia Financiera	Somos el primer vehículo de

buscan invertir en México están limitados por la falta de vehículos o productos de inversión.

inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México.

Nuestras Fortalezas Competitivas

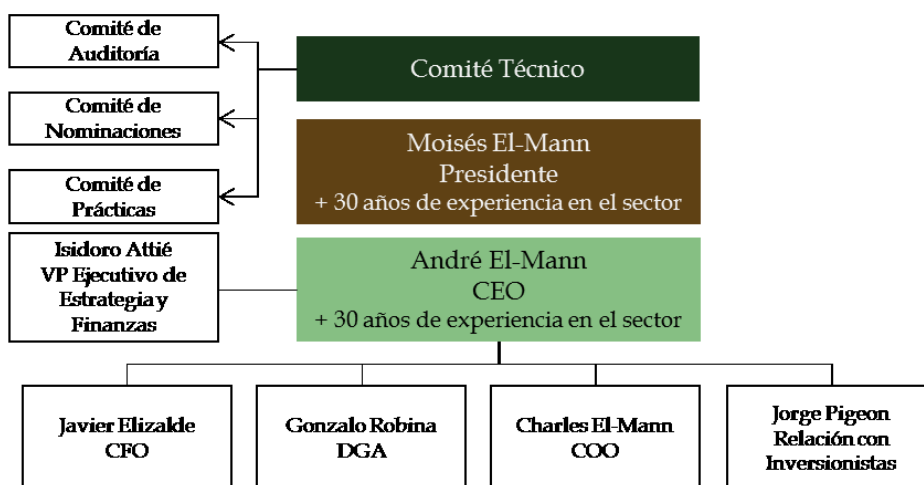
Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

•**Equipo de administración experimentado y comprometido.** El equipo de administración de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas y por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones y Jorge Pigeon, Director de Relación con Inversionistas. 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 tanto a nivel macroeconómico como a nivel sector inmobiliario. Javier Elizalde Vélez tiene experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión, Jorge Pigeon tiene amplia experiencia en mercados de capitales y banca 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 más de 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. Consideramos que nos beneficiamos de su experiencia y profundo conocimiento del mercado local mientras continuamos identificando, seleccionando y adquiriendo oportunidades de inversión atractivas en diversos sectores de la industria inmobiliaria en México.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido del 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. 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. Ver *“La Oferta – Prohibición de Venta de CBFIs”*. Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alineará sus intereses con los de los Tenedores de CBFIs.

A continuación se presenta una gráfica respecto a nuestro equipo directivo experimentado e institucional:

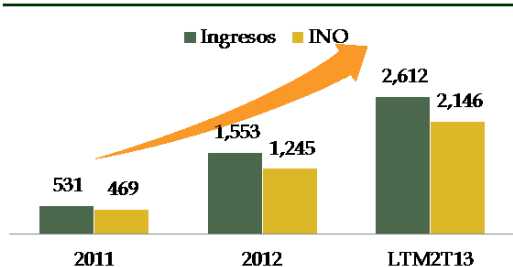
Equipo Directivo Experimentado e Institucional



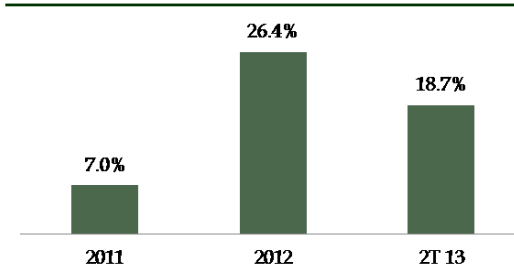
- **Cartera industrial, comercial y de oficinas, de alta calidad.** Consideramos que nuestra Cartera es una de las carteras de más alta calidad de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestra Cartera está constituida por propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de calidad reconocida. Para mayor información respecto a nuestra Cartera, ver “*Nuestra Cartera*” del presente Prospecto.
- **Visión de mercado anticipada.** Consideramos que nos beneficiamos 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, buscamos 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.** Tenemos la intención de 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. Al 30 de junio de 2013, nuestro nivel de apalancamiento era [26.9]% respecto al valor de mercado de nuestras propiedades y nuestro índice de ingreso operativo neto entre pago de intereses de deuda es 4.9x. 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. Consideramos que por tener acceso a los mercados públicos y además por mantener niveles de deuda relativamente bajos, tendremos una gran ventaja sobre nuestros competidores en lo que respecta a adquirir y desarrollar propiedades que se ajusten a nuestros objetivos de inversión.

Las siguientes tablas representan un ejemplo de nuestra atractiva estructura de capital:

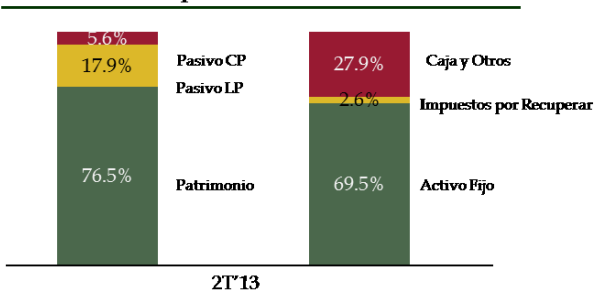
Ingresos e INO* (Ps. MM)



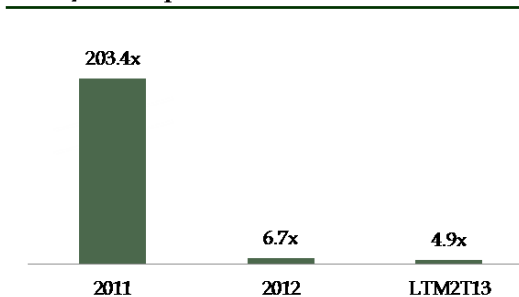
Deuda / Activo Total (Ps. MM)



Estructura de Capital



INO* / Gastos por Interés



INO* Calculado como Ingresos totales menos gastos de operación, gastos de mantenimiento y seguros. LTM= Significa últimos 12 meses al 2T13

- Diversificación geográfica y de arrendatarios.** Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por [316] propiedades, incluyendo [33] propiedades industriales, [225] propiedades comerciales y [58] propiedades para oficinas. Somos los únicos propietarios de las propiedades en nuestra Cartera, excepto por las dos propiedades denominadas Plaza Central y Punta Langosta conforme lo siguiente: (i) Plaza Central, de la cual somos propietarios de 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 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 tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso; y (ii) Punta Langosta, de la cual tenemos los derechos para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. Nuestra Cartera está situada en casi toda la República Mexicana. Consideramos 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 30 de junio de 2013, teníamos aproximadamente 2,684 Contratos de Arrendamiento con aproximadamente 2,134 arrendatarios de varias industrias, incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y de oficinas para uso gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2013, nuestros 10 (diez) mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 925,254 metros cuadrados o aproximadamente el 29.1% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 23.0% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 6.9% del área rentable o representa más del 7.2% de la Renta fija de nuestra Cartera. Consideramos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México. Consideramos 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. Al 30 de junio de 2013, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente [9.7] años, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido.

- **Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.** Nosotros, a través de nuestro Asesor y de nuestro Administrador, tenemos 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. Junto con nuestro Asesor, 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 estas 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. Consideramos 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 brinda asistencia y apoyo en la implementación de estrategias de planeación, inversión, financiamiento, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Conforme hagamos crecer nuestro negocio, consideramos que el acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E, nos permite operar con ventaja competitiva.

- **Oportunidades de crecimiento interno y externo.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tenemos acceso a una amplia gama de opciones sobre adquisiciones potenciales. De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, 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 futura de inversión en inmuebles que

cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de oficinas, de las que al 10 de enero de 2011 eran propietarios mayoritariamente, ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Consideramos 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 genera una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores de CBFIs. Además, consideramos que nuestra presencia en el mercado local nos permite generar otras oportunidades de adquisición. Consideramos que esa presencia en el mercado local nos permite 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, consideramos 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. Consideramos que este enfoque centrado en el mercado y enfocado a las relaciones para nuestro crecimiento, nos permite 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 de CBFIs, 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.** Consideramos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra Cartera. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias:
 - *Desarrollo de nuestras propiedades.* Al 30 de junio de 2013, contábamos con aproximadamente 756,207 metros cuadrados de área rentable potencial y que se encuentran en desarrollo. Conforme se desarrollen estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
 - *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 incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y los mismos vayan

terminando. Al 30 de junio de 2013, aproximadamente el 3.9% del área rentable total de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 4.3% del área rentable ocupada, es decir 2'929,984 metros cuadrados, y 5.2% de la Renta fija), tienen una vigencia indefinida y consideramos 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 al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 30 de junio de 2013, teníamos aproximadamente [255,246] metros cuadrados de área rentable desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área. Esta área rentable desocupada incluye el área de los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha y que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.
- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos 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, Toluca, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en 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 área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara 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 fue el primer centro comercial de dicha ciudad.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos 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. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos

proporcionan flujos más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas 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 consideramos 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. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.** Nosotros consideramos que como consecuencia de la reciente situación económica, existen en nuestro país oportunidades de inversión 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, tenemos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, incluyendo la cartera de propiedades que al 10 de enero de 2011 eran 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 los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia”* del presente Prospecto. Consideramos 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 CBFIs.

Nuestra Cartera

La tabla que se incluye a continuación contiene información relevante respecto a las propiedades de nuestra Cartera al 30 de junio de 2013:

Por Propiedad	Tipo	Área	%del Área	% de	Número de	Renta Fija		Cartera
		Rentable (m2)	Rentable			Anualizada (4)		
		(1)	Total	Ocupación (2)	Inquilinos (3)	(Ps en 000's)		
Acapulco	Comercial	2,088	0.07%	100.0%	1	1,234.6	Azul	
Aguascalientes	Comercial	3,103	0.10%	100.0%	1	1,850.8	Azul	
Alameda	Comercial	1,932	0.06%	100.0%	3	5,042.2	Azul	
Chetumal	Comercial	35,447	1.11%	99.6%	110	53,350.4	Inicial	
Playa	Comercial	27,817	0.87%	96.4%	157	58,419.4	G-30	
Tuxtla	Comercial	16,542	0.52%	97.8%	84	40,939.1	Inicial	
Arboledas	Comercial	350	0.01%	100.0%	1	1,306.7	Azul	
Avenida Central	Comercial	1,202	0.04%	100.0%	1	1,638.3	Azul	
Baja California 200	Oficinas	4,837	0.15%	92.4%	7	10,468.6	G-30	
Centro Maya	Comercial	22,133	0.70%	80.3%	73	27,941.9	Morado	
Ceylán	Industrial	18,450	0.58%	100.0%	4	12,931.5	G-30	
Cofre de Perote	Comercial	270	0.01%	100.0%	1	634.8	Azul	
Corporativo Polanco	Oficinas	5,395	0.17%	100.0%	4	17,304.8	Morado	
Corporativo Monterrey	Oficinas	15,738	0.49%	25.7%	2	26,048.4	Morado	
Corporativo Insurgentes	Oficinas	6,094	0.19%	77.4%	7	18,896.0	Morado	
Corporativo Interlomas	Oficinas	5,642	0.18%	88.7%	9	15,598.5	Morado	
Punta Santa Fe	Oficinas	41,817	1.31%	60.6%	22	126,039.8	Morado	
Cabibaz	Industrial	48,665	1.53%	83.8%	30	77,717.8	Morado	
Cuemanco	Comercial	45,237	1.42%	93.0%	30	65,588.1	Blanco	
Del Valle	Comercial	101	0.00%	100.0%	1	471.5	Azul	
Diamante	Industrial	23,144	0.73%	100.0%	2	21,050.8	Inicial	
Edison Insurgentes	Comercial	211	0.01%	100.0%	1	511.9	Azul	
Forum by the Sea	Comercial	12,224	0.38%	92.6%	42	49,849.2	Morado	
Forum Lago	Comercial	60,549	1.90%	81.4%	64	71,357.1	G-30	
Forum Tepic	Comercial	45,570	1.43%	91.0%	109	87,049.2	Morado	
Gustavo Baz 180	Industrial	32,993	1.04%	100.0%	12	31,699.5	G-30	
Hermosillo	Industrial	15,959	0.50%	100.0%	1	886.8	Azul	
Iztapalapa 540	Industrial	44,934	1.41%	100.0%	6	39,147.7	G-30	
James Watt	Industrial	76,428	2.40%	100.0%	5	58,051.3	G-30	
La Isla Cancún	Comercial	40,120	1.26%	90.0%	121	214,108.9	Morado	
La Joya I	Industrial	59,320	1.86%	100.0%	3	37,196.8	Inicial	
La Joya III	Industrial	25,947	0.82%	100.0%	3	14,954.5	G-30	
La Joya IV	Industrial	21,798	0.69%	100.0%	1	15,696.2	G-30	
La Mexiquense	Industrial	174,806	5.49%	100.0%	4	92,798.2	G-30	
La Palma	Industrial	26,046	0.82%	100.0%	3	14,787.8	G-30	
Lago I	Industrial	89,394	2.81%	100.0%	1	70,329.7	G-30	
Lago II	Industrial	131,481	4.13%	100.0%	18	98,845.6	G-30	
Leones	Oficinas	1,733	0.05%	67.9%	4	3,805.0	Azul	
Lerma I	Industrial	69,897	2.20%	100.0%	19	34,043.6	Inicial	
Lerma II	Industrial	69,554	2.19%	100.0%	5	40,534.3	Verde	
Malecón Cancún	Comercial	80,789	2.54%	79.9%	155	166,669.2	Inicial	
Maravillas I	Industrial	70,782	2.22%	100.0%	9	34,147.5	Inicial	
Maravillas II	Industrial	25,000	0.79%	100.0%	1	11,768.2	G-30	
Mexicali	Comercial	600	0.02%	100.0%	1	485.7	Azul	
Miguel Ángel de Quevedo	Comercial	462	0.01%	100.0%	1	565.8	Azul	
Monterrey	Comercial	284	0.01%	100.0%	1	645.0	Azul	
Naucalpan I	Comercial	1,341	0.04%	100.0%	2	1,962.9	Azul	
Olivar de los Padres	Comercial	1,354	0.04%	100.0%	2	2,850.6	Azul	
Outlet Cancún	Comercial	22,831	0.72%	75.6%	68	45,752.3	Morado	
Outlet Guadalajara	Comercial	32,314	1.02%	92.5%	148	63,365.5	Morado	
Outlet Monterrey	Comercial	41,607	1.31%	76.5%	91	42,787.9	Morado	
Pace Chihuahua	Industrial	20,226	0.64%	100.0%	1	13,484.2	Pace	
Pace Saltillo	Industrial	23,368	0.73%	100.0%	1	14,000.5	Pace	
Palomas	Comercial	17,919	0.56%	100.0%	11	13,896.8	G-30	
Celaya	Comercial	20,269	0.64%	98.9%	113	51,175.8	Inicial	
Taxco	Comercial	16,741	0.53%	62.0%	18	28,621.9	Inicial	
Pitic City Center	Comercial	7,377	0.23%	94.7%	27	17,150.9	Azul	
Plaza Central (4)	Comercial	58,269	1.83%	76.1%	142	108,338.9	Inicial	
Plaza Polanco	Oficinas	2,530	0.08%	100.0%	1	6,864.4	G-30	
Puente Grande I	Industrial	19,428	0.61%	100.0%	1	17,080.5	G-30	
Puente Grande II	Industrial	31,008	0.97%	100.0%	4	18,430.1	G-30	
Punta Langosta	Comercial	8,963	0.28%	86.6%	45	44,423.9	Morado	
Purísima	Industrial	50,981	1.60%	100.0%	5	25,540.1	G-30	
Reforma 222	Oficinas	3,505	0.11%	100.0%	1	14,075.7	Azul	

Por Propiedad	Tipo	Área	% del Área	% de Ocupación (2)	Número de Inquilinos (3)	Renta Fija	
		Rentable (m2)	Rentable			Anualizada (4)	Cartera
		(1)	Total			(Ps en 000's)	
Reforma 99	Oficinas	14,032	0.44%	100.0%	1	35,075.6	Inicial
Rentimex	Oficinas	6,783	0.21%	31.6%	5	23,602.1	Inicial
Río de los Remedios	Comercial	42,682	1.34%	96.3%	17	45,035.2	Gris
Salina Cruz	Comercial	52,062	1.64%	94.6%	16	20,750.6	G-30
San Martín Obispo I	Industrial	67,291	2.12%	48.1%	3	57,302.1	G-30
San Martín Obispo II	Industrial	51,999	1.63%	0.0%	0	41,037.0	G-30
Santa Fe	Comercial	369	0.01%	100.0%	1	2,330.5	Azul
Sendero Villahermosa	Comercial	21,086	0.66%	83.8%	93	64,729.7	Villahermosa
Tepetzotlán I	Industrial	71,900	2.26%	100.0%	12	46,155.4	Tepetzotlán
Terraza Pedregal	Comercial	3,766	0.12%	98.3%	10	14,298.9	Azul
Tijuana	Comercial	813	0.03%	100.0%	1	1,235.3	Azul
Tláhuac	Comercial	215	0.01%	100.0%	1	471.5	Azul
Guadalajara	Industrial	141,325	4.44%	97.8%	13	95,584.8	Inicial
Toluca	Comercial	15,023	0.47%	100.0%	3	27,261.5	Inicial
Torres Adalid 21	Oficinas	3,906	0.12%	0.0%	0	8,389.6	G-30
Torre Mayor	Oficinas	83,971	2.64%	100.0%	74	116,234.9	TM
Torre Platinum (Sérmica)	Oficinas	7,019	0.22%	100.0%	4	23,485.5	G-30
Tulipark	Industrial	187,663	5.90%	100.0%	11	149,663.6	G-30
Tultitlán I	Industrial	130,851	4.11%	85.2%	13	88,647.6	Morado
Tultitlán II	Industrial	63,736	2.00%	97.4%	8	44,914.2	Morado
Tuxtla II	Comercial	13,886	0.44%	100.0%	3	15,955.7	Inicial
Vallejo 2000	Comercial	10,298	0.32%	100.0%	8	10,842.3	Inicial
Vía Morelos	Industrial	55,367	1.74%	94.1%	13	34,525.6	Inicial
Yucatán 23	Oficinas	4,520	0.14%	100.0%	1	5,921.8	Azul
Zapopan	Comercial	74,070	2.33%	100.0%	1	47,287.5	Azul
Santander	Comercial	173,885	5.47%	100.0%	1	275,758.9	Rojo
Propiedades en Desarrollo							
Berol	Industrial	100,000	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Checa Iusa	Industrial	130,000	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Delaware	Oficinas	70,000	n.a	n.a	n.a	n.a	Delaware
Lerma II	Industrial	60,446	n.a	n.a	n.a	n.a	Verde
Purísima	Industrial	99,019	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Río de los Remedios	Industrial	37,318	n.a	n.a	n.a	n.a	Gris
San Martín Obispo I	Industrial	182,709	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
San Martín Obispo II	Industrial	68,001	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Tanara Aguascalientes	Comercial	15,700	n.a	n.a	n.a	n.a	Tanara Aguascalientes
Torre Diana	Oficinas	63,000	n.a	n.a	n.a	n.a	Torre Diana
Torre Reforma Latino	Oficinas	35,000	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Xochimilco II (Autofin)	Comercial	27,000	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Xochimilco I (Wal-Mart)	Comercial	30,000	n.a	n.a	n.a	n.a	G-30
Total Estabilizada		3,181,434			2,134	3,600,709	
Total en Desarrollo		918,193					
Total Propiedades		4,099,627					

Para el caso de la Cartera Posadas, no se incluye el área rentable ni los ingresos para el área total rentable y rentas anualizadas a 2013, derivado a que si bien se había firmado el contrato de compra-venta y simultáneamente el contrato de arrendamiento, el primer anticipo se realizó en el mes de julio de 2013.

(1) El total de área rentable representa el total de área rentable bruta de la propiedad al 30 de junio de 2013.

(2) Calculado como el porcentaje del área rentable total al 30 de junio de 2013, no incluye el área de los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.

(3) Si un arrendatario renta más de un espacio en la misma propiedad, dicho arrendatario se considera como uno solo. No obstante, si un arrendatario renta un espacio en otra propiedad, dicho arrendatario se considera como un arrendatario en cada propiedad.

(4) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. Para el caso de Plaza Central, estamos requeridos a distribuir el 10% de dicha renta a FICEDA. Para el caso de TM, somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera.

Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por:

- [316] propiedades estabilizadas con aproximadamente [3'181,434] metros cuadrados de área rentable, ocupada en un [95]%. Así mismo, nuestra Cartera contaba al mismo periodo con [2,134] inquilinos. Estas propiedades consisten en:
- [33] propiedades industriales con aproximadamente [1'939,740] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [60.9]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un [99.5]%;
- [225] propiedades comerciales con aproximadamente [971,456] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [30.5]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un [95.8]%; y
- [58] propiedades de oficinas con aproximadamente [270,236] metros cuadrados de área rentable (aproximadamente [8.5]% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en [83.9]%

*Considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.

Así mismo, al 30 de junio de 2013, nuestra cartera en proceso de desarrollo estaba representada por 13 (trece) propiedades, 6 propiedades industriales, 3 propiedades de oficinas y 4 propiedades comerciales:

(i) seis propiedades industriales en proceso de desarrollo (San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Lerma II, Purísima, Berol y Checa Iusa), con un total aproximado de 880,000 metros cuadrados de área rentable;

(ii) cuatro propiedades comerciales en proceso de desarrollo (Xochimilco I, Xochimilco II, Rio de los Remedios y Tanara Aguascalientes), con un total aproximado de 152,700 metros cuadrados de área rentable; y

(iii) tres propiedades de oficinas de desarrollo (Cartera Delaware, Torre Reforma Latino y Torre Diana), con un total aproximado de 168,000 metros cuadrados de área rentable. Estas propiedades no cuentan con Contratos de Arrendamiento al 30 de junio de 2013.

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, tenemos el derecho para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Adicionalmente, respecto a Punta Langosta, tenemos los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario ubicada en Cozumel, Quintana Roo que vencerán el 6 de octubre de 2023. Por consiguiente, no poseemos el título de propiedad en el caso de Plaza Central y Punta Langosta.

En relación a la Cartera TM somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera. Así mismo, para la Cartera Torre Diana, proyecto en desarrollo, tenemos un acuerdo de inversión a través del cual Fibra Uno realizará una

aportación de EUA\$50'000,000.00 para el desarrollo de dicho proyecto y será dueño del 50% (cincuenta por ciento) de Torre Diana.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera estaba situada en 29 de las 32 entidades federativas de la República Mexicana (las entidades en las que no tenemos propiedades son Tlaxcala, Hidalgo y Zacatecas). 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 30 de junio de 2013, teníamos aproximadamente 2,684 Contratos de Arrendamiento celebrados con 2,134 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de junio de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 925,254 metros cuadrados o aproximadamente el 29.1% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 23.0% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 6.9% del área rentable o representa más del 7.2% de la Renta fija de nuestra Cartera. Consideramos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México.

Tipo de activos

- Cartera Industrial: Nuestras propiedades industriales se encuentran ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Sonora, Jalisco, Distrito Federal y el Estado de México. De acuerdo con la última información publicada (2010) por el Sistema de Conteos y Censos de México, el INEGI, estos estados representaron aproximadamente el 41.2% del Producto Interno Bruto de México en 2011. 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 y Chiapas, y otros importantes mercados en México, incluyendo Aguascalientes, Baja California, Ciudad de México, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Sonora y Tabasco, 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.
- Cartera de Oficinas: Nuestra cartera de oficinas se compone de propiedades ubicadas principalmente en las zonas metropolitanas del Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey, la mayoría de ellas (40) ocupadas por una institución financiera, una entidad del gobierno federal, así como por importantes empresas nacionales y transnacionales.

Diversificación Geográfica

Al 30 de junio de 2013, las propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 29 de las 32 entidades federativas (no tenemos propiedades en Hidalgo, Zacatecas ni Tlaxcala). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 30 de junio de 2013:

Estado	Área Rentable (m2)	%	Estado	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	%
Estado de México	1,843,236	57.9%	Estado de México	1,375,315.0	35.5%
Distrito Federal	382,060	12.0%	Distrito Federal	990,161.5	25.6%
Jalisco	263,073	8.3%	Quintana Roo	662,658.2	17.1%
Quintana Roo	251,341	7.9%	Jalisco	234,227.8	6.0%
Nuevo León	89,755	2.8%	Nuevo León	108,309.6	2.8%
Oaxaca	53,288	1.7%	Nayarit	88,198.6	2.3%
Nayarit	45,890	1.4%	Tabasco	65,206.9	1.7%
Sonora	39,234	1.2%	Chiapas	57,391.2	1.5%
Chiapas	30,936	1.0%	Guanajuato	55,925.0	1.4%
Coahuila	30,401	1.0%	Sonora	43,267.9	1.1%
Chihuahua	29,262	0.9%	Chihuahua	36,585.4	0.9%
Guanajuato	21,595	0.7%	Guerrero	32,465.4	0.8%
Guerrero	21,579	0.7%	Coahuila	27,452.1	0.7%
Tabasco	21,386	0.7%	Oaxaca	21,562.0	0.6%
Veracruz	13,205	0.4%	Baja California Norte	18,745.8	0.5%
Baja California Norte	13,079	0.4%	Tamaulipas	12,202.0	0.3%
Tamaulipas	8,098	0.3%	Veracruz	11,856.5	0.3%
Yucatán	5,074	0.2%	Sinaloa	4,259.3	0.1%
Aguascalientes	4,829	0.2%	San Luis Potosí	3,762.7	0.1%
Sinaloa	2,816	0.1%	Colima	3,690.3	0.1%
Querétaro	2,244	0.1%	Yucatán	3,242.3	0.1%
San Luis Potosí	2,137	0.1%	Durango	2,489.2	0.1%
Puebla	1,705	0.1%	Puebla	2,392.4	0.1%
Durango	1,163	0.0%	Aguascalientes	2,327.8	0.1%
Michoacán	1,061	0.0%	Querétaro	2,307.6	0.1%
Campeche	951	0.0%	Michoacán	1,965.8	0.1%
Baja California Sur	773	0.0%	Baja California Sur	1,548.4	0.0%
Colima	736	0.0%	Campeche	1,172.3	0.0%
Morelos	529	0.0%	Morelos	1,161.1	0.0%
Total	3,181,434	100%		3,871,850.0	100%

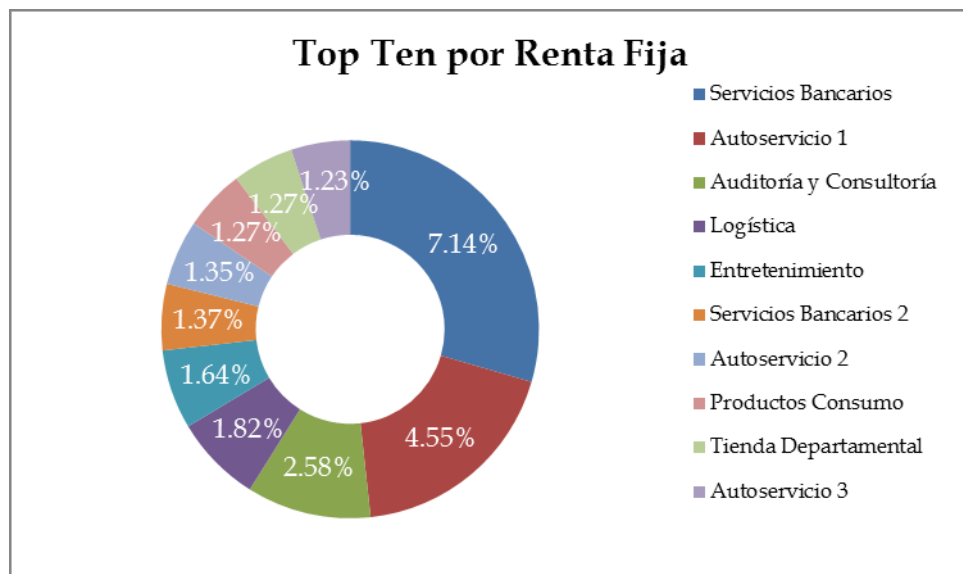
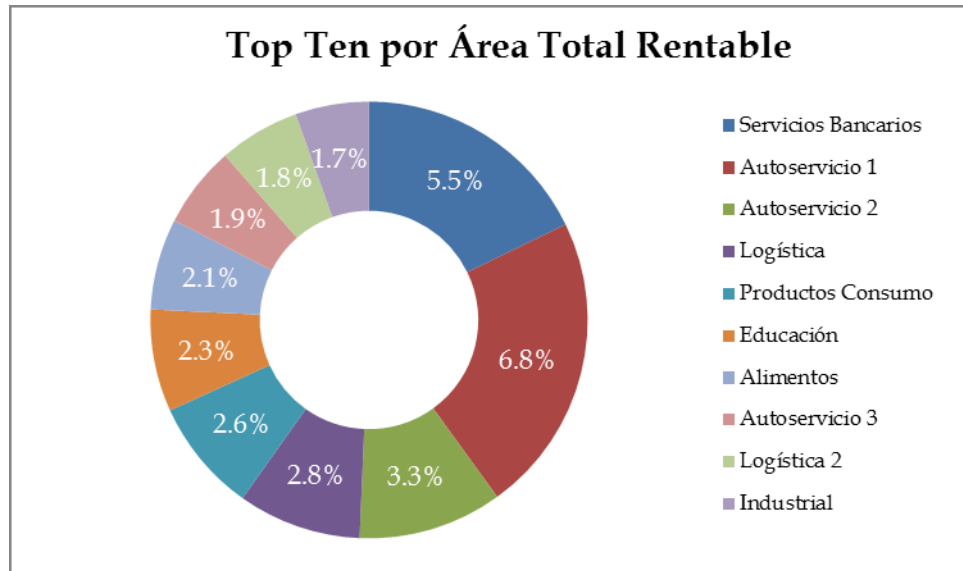
Diversificación de Arrendatarios

Al 30 de junio de 2013, nuestra Cartera tenía aproximadamente 2,684 Contratos de Arrendamiento celebrados con 2,134 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. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversa.

Al 30 de junio de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 925,254 metros cuadrados o aproximadamente el 29% del área rentable de nuestras propiedades

y representaban aproximadamente 23.0% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 6.9% del área rentable ni representa más del 7.2% de la Renta fija de nuestra Cartera.

Las siguientes gráficas muestran información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija anual y en términos de área total rentable de nuestra Cartera, al 30 de junio de 2013:



Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Hemos establecido una práctica comercial consistente en la concesión del uso y goce a terceros de nuestros inmuebles, lo cual se ha materializado con Contratos de Arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento 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 cual generalmente se establece dentro de un rango de 3 a 10 años, para la renta de espacios comerciales.

El Administrador se encarga de manera directa e 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 del Fideicomiso. 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 nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Hemos efectuado un muestreo de los Contratos de Arrendamiento que consideramos suficiente y consideramos 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 al 30 de junio de 2013:

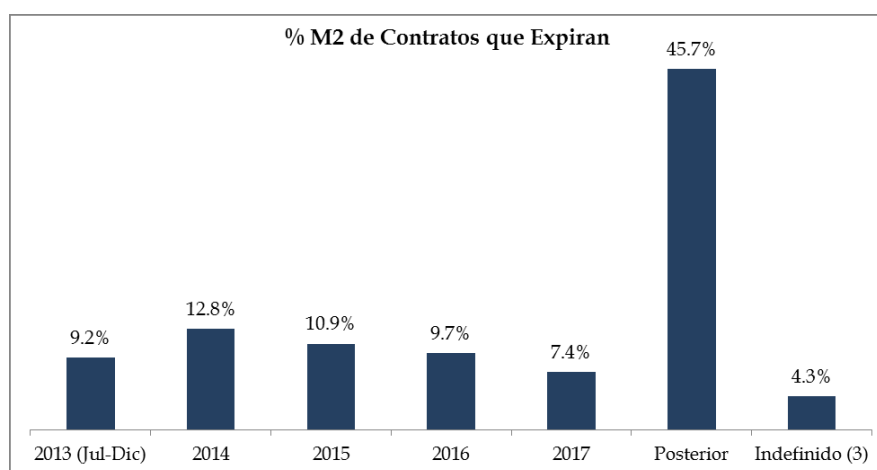
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Jul-Dic)	377	269,198	9.2%	334,544	9.7%	104
2014	503	375,225	12.8%	431,526	12.6%	96
2015	438	320,224	10.9%	386,790	11.3%	101
2016	398	286,146	9.8%	394,952	11.5%	115
2017	147	215,696	7.4%	285,722	8.3%	110
Posterior	511	1,341,115	45.7%	1,425,597	41.5%	89
Indefinido ⁽³⁾	310	125,252	4.3%	177,609	5.2%	118
Total	2,684	2,932,856	100.0%	3,436,740	100.0%	732

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



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

Propiedades en Nuestra Cartera

A continuación se presentan las características de nuestra Cartera al 30 de junio de 2013:

Cartera Inicial

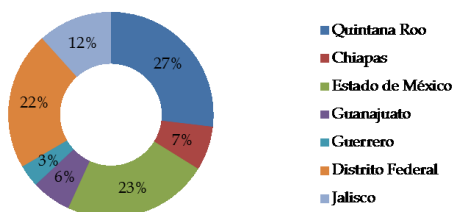
La siguiente tabla resume datos relevantes de la Cartera Inicial, al 30 de junio de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	17
Área Rentable (m²)	707,914
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	818,382
# de Contratos	771
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m²)	127.1

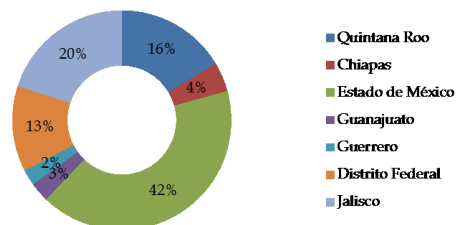
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12 (Pesos '000).

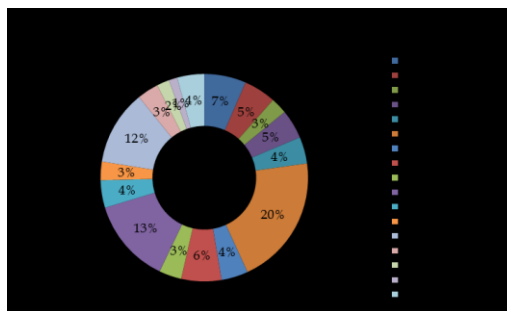
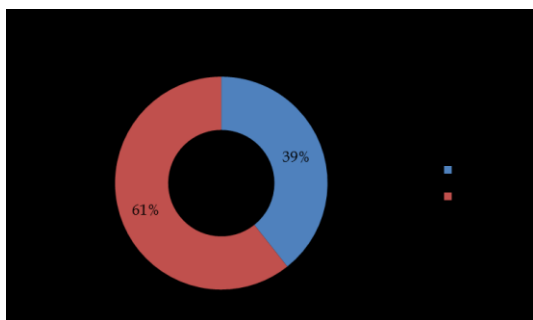
	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m²)
Américas Chetumal	35,447	53,350	125.42
Américas Tuxtla	16,542	40,939	206.24
Diamante	23,144	21,051	75.80
La Joya I	59,320	37,197	52.25
Lerma I	69,897	34,044	40.59
Malecón	80,789	166,669	171.92
Maravillas I	70,782	34,147	40.20
Parque Celaya	20,269	51,176	210.40
Parque Taxco	16,741	28,622	142.47
Plaza Central	58,269	108,339	154.94
Reforma 99	14,032	35,076	208.30
Rentimex	6,783	23,602	289.95
Tlaquepark	141,325	95,585	56.36
Toluca WM	15,023	27,261	151.22
Tuxtla II	13,886	15,956	95.75
Vallejo 2000	10,298	10,842	87.74
Vía Morelos 300	55,367	34,526	51.97
Total	707,914	818,382	127.1

Distribución Geográfica por Renta Fija Anualizada (%)



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)





La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Inicial al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

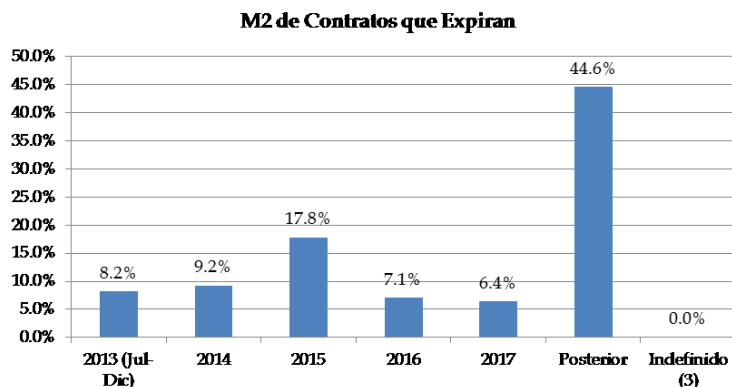
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	120	53,991	8.2%	83,078	10.2%
2014	150	60,973	9.2%	77,589	9.5%
2015	166	117,536	17.8%	123,591	15.1%
2016	93	46,626	7.1%	50,555	6.2%
2017	38	42,237	6.4%	40,594	5.0%
Posterior	81	294,084	44.6%	285,476	34.9%
Indefinido ⁽³⁾	3	-	0.0%	-	0.0%
Total	651	615,448	93.3%	660,882	80.8%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



Cartera Azul

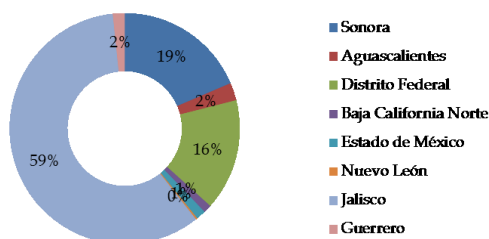
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Azul al 30 de junio de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	23
Área Rentable (m ²)	125,624
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	126,665
# de Contratos	79
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	183.3

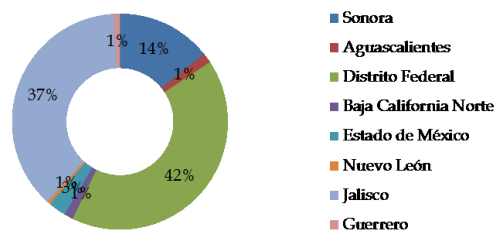
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. (Pesos '000).

Propiedad	Área Rentable (m ²)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)
Pitic City Center	7,377	17,151	193.74
Aguascalientes 102	3,103	1,851	49.71
Yucatán 23	4,520	5,922	109.18
Del Valle DP	101	471	389.52
Tijuana Starbucks	813	1,235	126.62
Mexicali DP	600	486	67.46
Arboledas	350	1,307	310.94
Leones	1,733	3,805	182.97
Monterrey DP	284	645	189.50
Avenida Central 243	1,202	1,638	113.58
Santa Fe Chillis	369	2,331	526.31
Reforma 222	3,505	14,076	334.64
Olivar de los Padres	1,354	2,851	175.45
Alameda Juárez 30	1,932	5,042	217.48
Edison Insurgentes	211	512	202.52
Hermosillo DIA	15,959	887	4.63
Zapopan UVM	74,070	47,287	53.20
Tláhuac DP	215	471	182.55
Terraza Pedregal	3,766	14,299	316.40
Miguel Ángel de Quevedo	462	566	102.05
Naucalpan Juárez 2	1,341	1,963	121.98
Cofre de Perote	270	635	195.93
Acapulco BK	2,088	1,235	49.28
Total	125,624	126,665	183

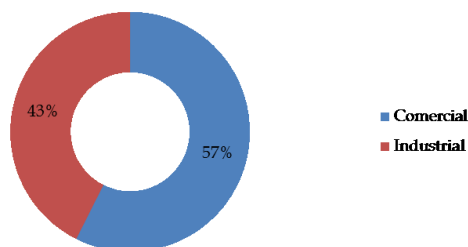
Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



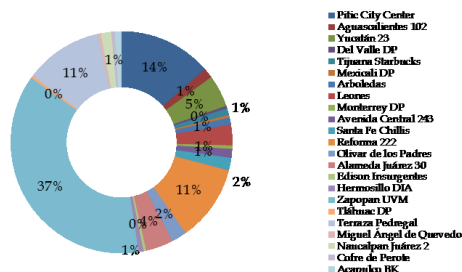
Distribución Geográfica por Renta Fija Anualizada (%)



Distribución por Giro



Propiedad por Renta Fija Anualizada (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Azul al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

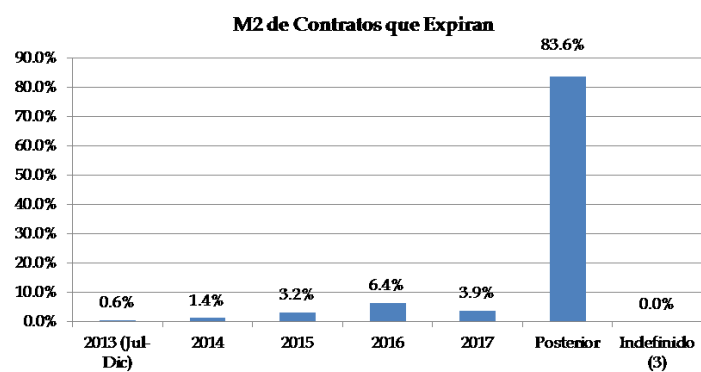
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	8	754	0.6%	4,452	3.5%
2014	14	1,743	1.4%	5,032	4.0%
2015	11	4,004	3.2%	8,870	7.0%
2016	11	8,064	6.4%	15,117	11.9%
2017	6	4,881	3.9%	18,951	15.0%
Posterior	28	105,044	83.6%	72,217	57.0%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	78	124,490	99.1%	124,639	98.4%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



Cartera Rojo

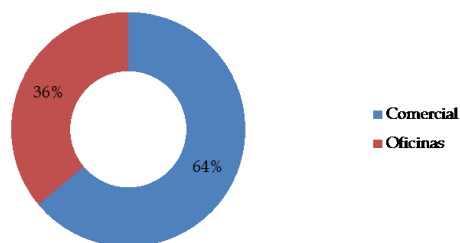
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Rojo al 30 de junio de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	219
Área Rentable (m ²)	173,885
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	275,759
# de Contratos	1
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	132

⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.(Pesos '000).

Estado	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m2)
Estado de México	5,800	9,047	129.98
Distrito Federal	27,296	56,124	171.34
Vercruz	13,205	11,857	74.82
Jalisco	15,365	27,990	151.81
Nuevo León	32,126	38,828	100.72
Baja California Norte	11,666	17,025	121.61
San Luis Potosí	2,137	3,763	146.73
Sinaloa	2,816	4,259	126.04
Yucatan	5,074	3,242	53.25
Coahuila	7,033	13,452	159.39
Puebla	1,705	2,392	116.93
Sonora	15,898	25,230	132.25
Tabasco	300	477	132.57
Colima	736	3,690	417.83
Oaxaca	1,226	811	55.15
Baja California Sur	773	1,548	166.93
Chihuahua	9,036	23,101	213.05
Guanajuato	1,326	4,749	298.47
Durango	1,163	2,489	178.36
Tamaulipas	8,098	12,202	125.57
Nayarit	320	1,149	299.33
Quintana Roo	1,017	2,143	175.59
Guerrero	2,750	2,609	79.06
Morelos	529	1,161	182.90
Michoacan	1,061	1,966	154.40
Queretaro	2,244	2,308	85.70
Campeche	951	1,172	102.73
Chiapas	508	496	81.42
Aguascalientes	1,726	477	23.03
	173,885	275,759	146.79

Distribución por Giro



Al 30 de junio de 2013, el plazo remanente del contrato de arrendamiento de la Cartera Rojo era de 18.5 años.

Cartera Morado

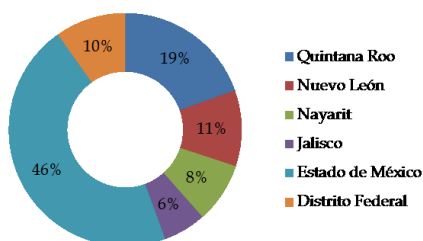
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Morado al 30 de junio de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	16
Área Rentable (m ²)	543,701
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	990,446
# de Contratos	959
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	204.5

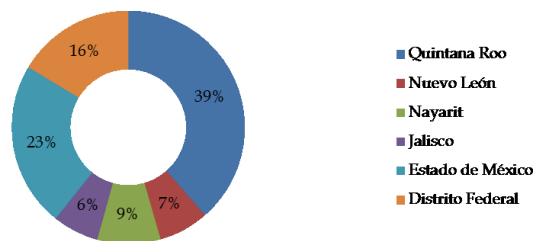
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. (Pesos '000).

Propiedad	Área Rentable (m ²)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)
Outlet Cancún	22,831	45,752	167.00
Punta Langosta	8,963	44,424	413.01
Outlet Monterrey	41,607	42,788	85.70
Forum by the Sea	12,224	49,849	339.83
Forum Tepic	45,570	87,049	159.19
Outlet Guadalajara	32,314	63,366	163.41
Centro Maya	22,133	27,942	105.20
La Isla Cancún	40,120	214,109	444.73
Corporativo Interlomas	5,642	15,598	230.38
Corporativo Insurgentes	6,094	18,896	258.39
Punta Santa Fe	41,817	126,040	251.17
Tultitlán II	63,736	44,914	58.72
Tultitlán I	130,851	88,648	56.46
Corporativo Constitución	15,738	26,048	137.93
Corporativo Polanco	5,395	17,305	267.29
Cabibaz	48,665	77,718	133.08
Total	543,701	990,446	204.47

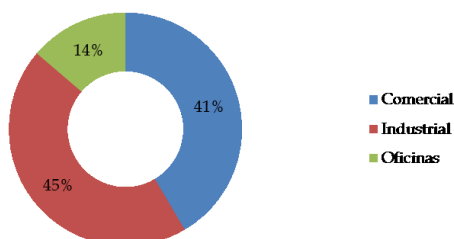
Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



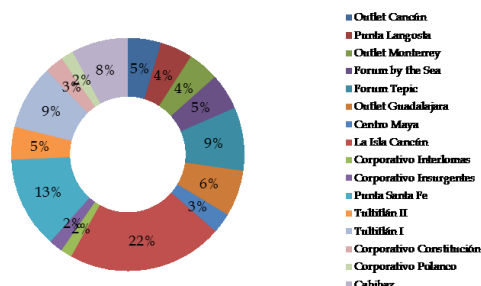
Distribución Geográfica por Renta Fija Anualizada (%)



Distribución por Giro



Propiedad por Renta Fija Anualizada(%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Morado al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

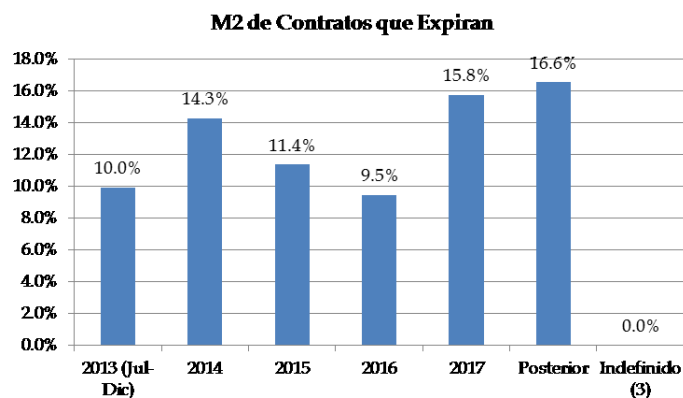
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	175	54,103	10.0%	99,537	10.0%
2014	218	77,787	14.3%	134,295	13.6%
2015	142	61,940	11.4%	120,234	12.1%
2016	111	51,563	9.5%	90,525	9.1%
2017	61	85,708	15.8%	112,749	11.4%
Posterior	73	90,047	16.6%	156,584	15.8%
Indefinido ⁽³⁾	21	4	0.0%	144,000	14.5%
Total	801	421,152	77.5%	857,923	86.6%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



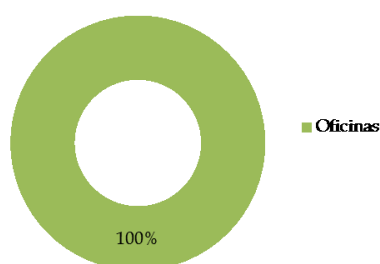
Cartera TM

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera TM al 30 de junio de 2013:

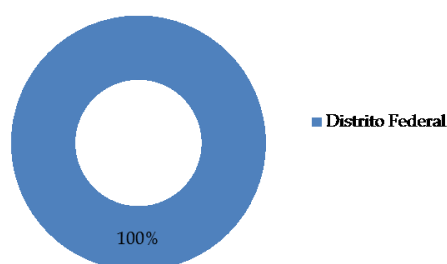
Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	83,971
Renta Fija Anualizada (1)	387,376
# de Contratos	95
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	496.3

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. (Pesos '000). Considera el total de las rentas fijas anuales ingresadas por TM.

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera TM al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

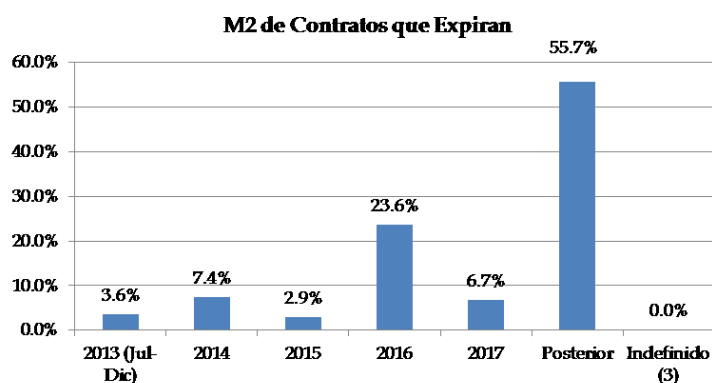
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	14	3,037	3.6%	17,769	4.6%
2014	17	6,221	7.4%	33,462	8.6%
2015	6	2,457	2.9%	13,091	3.4%
2016	22	19,851	23.6%	90,630	23.4%
2017	9	5,657	6.7%	28,444	7.3%
Posterior	26	46,745	55.7%	203,975	52.7%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	94	83,968	100.0%	387,371	100.0%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



Las tablas e información relacionada a la Cartera TM representan el total de las rentas fijas y área rentable de dicho inmueble, sin embargo, es importante mencionar que Fibra Uno únicamente tiene derecho a recibir el 49% de los ingresos por renta netos de gastos de operación y de costos de financiamiento de la Cartera TM, en base a los términos de la adquisición inicial. Así mismo, hasta el mes de septiembre de 2015, los vendedores de la Cartera TM están obligados a hacernos una distribución neta anual garantizada equivalente al 8.75% del valor original de inversión.

Cartera G-30

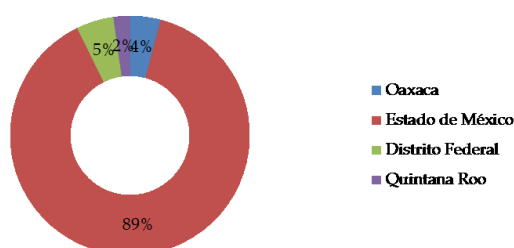
Las siguientes tablas presentan datos relevantes de la Cartera G-30 al 30 de junio de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	25
Área Rentable (m ²)	1,252,286
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	983,696
# de Contratos	383
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	89.8

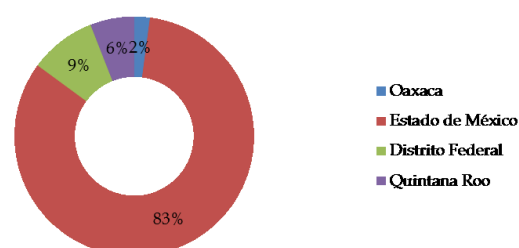
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12 (Pesos '000).

Propiedad	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m2)
Salina Cruz	52,062	20,751	33.2
San Martín Obispo II	51,999	41,037	65.8
San Martín Obispo I	67,291	57,302	71.0
Puente Grande II	31,008	18,430	49.5
Puente Grande I	19,428	17,080	73.3
James Watt	76,428	58,051	63.3
Forum Lago	60,549	71,357	98.2
Lago II	131,481	98,846	62.6
Lago I	89,394	70,330	65.6
La Mexiquense	174,806	92,798	44.2
Tultipark	187,663	149,664	66.5
Iztapalapa 540	44,934	39,148	72.6
La Joya IV	21,798	15,696	60.0
La Joya III	25,947	14,954	48.0
Palomas	17,919	13,897	64.6
Gustavo Baz 180	32,993	31,700	80.1
Maravillas II	25,000	11,768	39.2
La Palma	26,046	14,788	47.3
Ceylán	18,450	12,931	58.4
Torre Adalid 21	3,906	8,390	179.0
Plaza Polanco	2,530	6,864	226.1
Baja California 200	4,837	10,469	180.3
Américas Playa	27,817	58,419	175.0
Torre Platinum	7,019	23,485	278.8
Purísima	50,981	25,540	41.7
Total	1,252,286	983,696	89.8

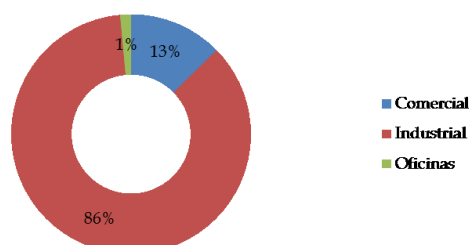
Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



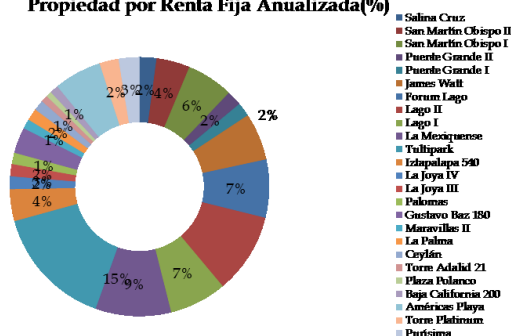
Distribución Geográfica por Renta Fija Anualizada (%)



Distribución por Giro



Propiedad por Renta Fija Anualizada(%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera G-30 al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

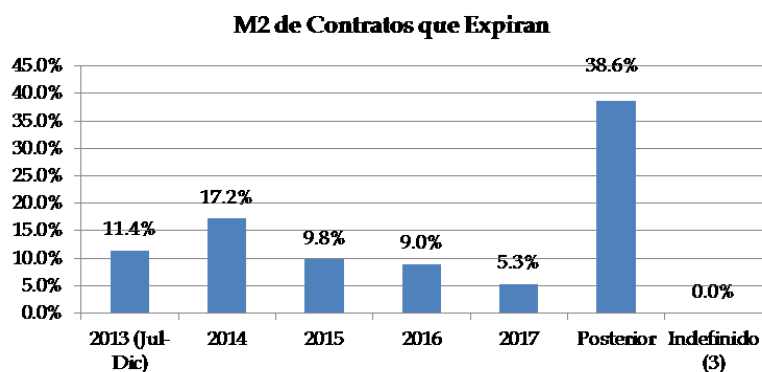
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	50	143,007	11.4%	120,887	12.3%
2014	87	215,325	17.2%	173,336	17.6%
2015	99	122,447	9.8%	109,094	11.1%
2016	65	112,252	9.0%	95,038	9.7%
2017	28	66,657	5.3%	74,843	7.6%
Posterior	50	483,219	38.6%	290,825	29.6%
Indefinido ⁽³⁾	1	-	0.0%	-	0.0%
Total	380	1,142,907	91.3%	864,024	87.8%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



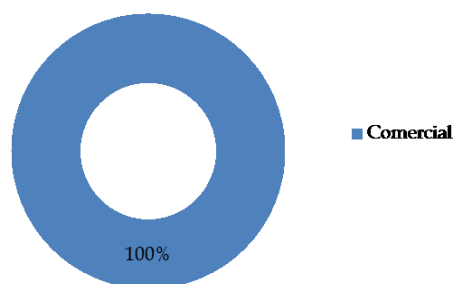
Cartera Villahermosa

La siguiente tabla resume datos relevantes de la Cartera Villahermosa, al 30 de junio de 2013:

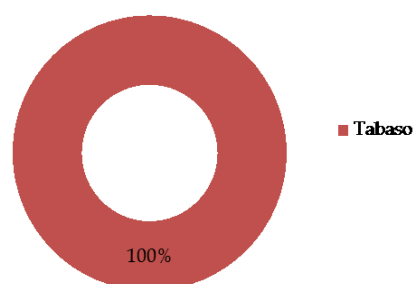
Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	21,086
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	64,730
# de Contratos	103
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	[374]

⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. En (Ps en 000's).

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Villahermosa al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

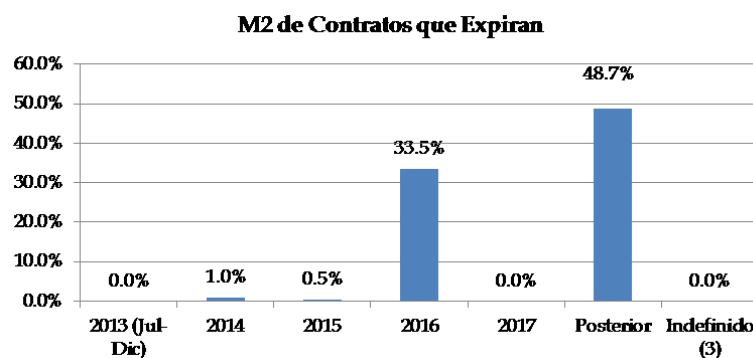
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	0	-	0.0%	-	0.0%
2014	12	212	1.0%	2,400	3.7%
2015	1	110	0.5%	461	0.7%
2016	79	7,068	33.5%	27,171	42.0%
2017	0	-	0.0%	-	0.0%
Posterior	11	10,275	48.7%	14,122	21.8%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	103	17,664	83.8%	44,154	68.2%

(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 muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



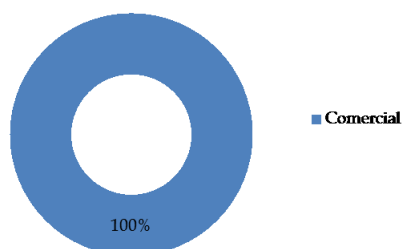
Cartera Blanco

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Blanco al 30 de junio de 2013:

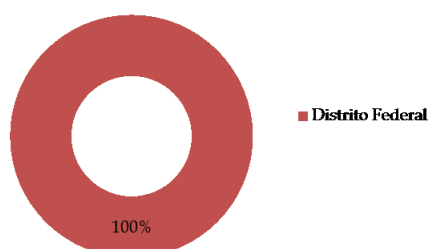
Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	45,237
Renta Fija Anualizada (1)	65,588
# de Contratos	31
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	[317]

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. En (Ps en 000's).

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Blanco al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	0	-	0.0%	-	0.0%
2014	3	16	0.0%	560	0.9%
2015	11	859	1.9%	4,921	7.5%
2016	4	202	0.4%	1,076	1.6%
2017	4	1,226	2.7%	4,003	6.1%
Posterior	11	39,756	87.9%	50,769	77.4%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	33	42,059	93.0%	61,329	93.5%

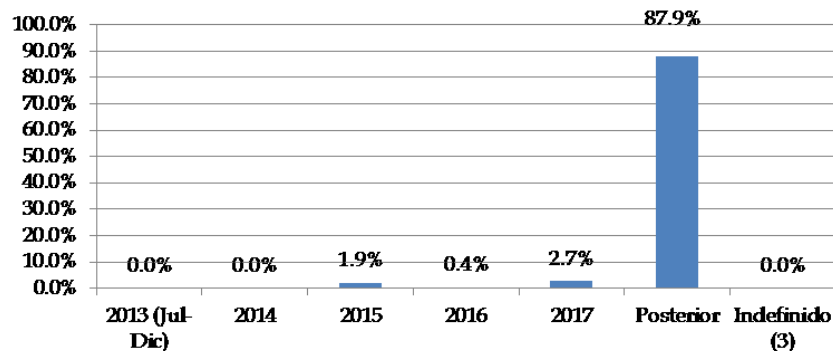
⁽¹⁾ Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.

M2 de Contratos que Expiran

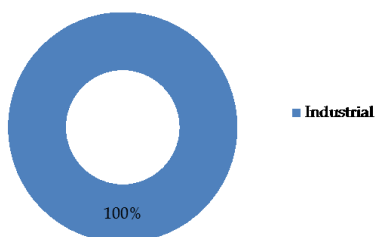


Cartera Verde

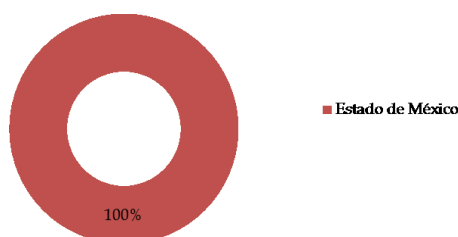
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Verde al 30 de junio de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m²)	69,554
Renta Fija Anualizada (1)	40,534
# de Contratos	5
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m²)	[49]
(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. En (Ps en 000's).	

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Verde al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

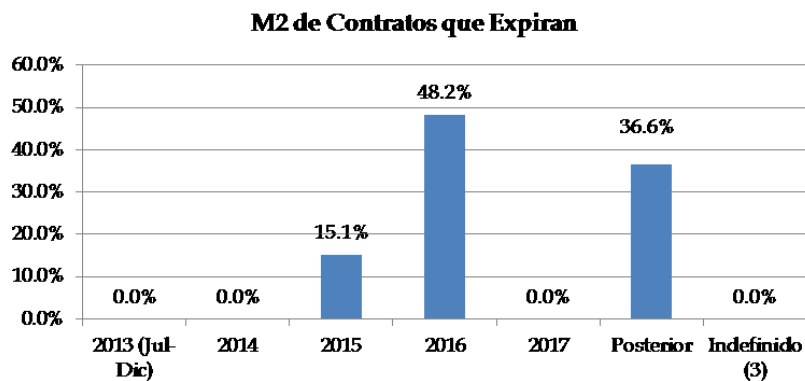
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	0	-	0.0%	-	0.0%
2014	0	-	0.0%	-	0.0%
2015	1	10,523	15.1%	6,314	15.6%
2016	2	33,551	48.2%	19,301	47.6%
2017	0	-	0.0%	-	0.0%
Posterior	2	25,481	36.6%	14,920	36.8%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	5	69,554	100.0%	40,534	100.0%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

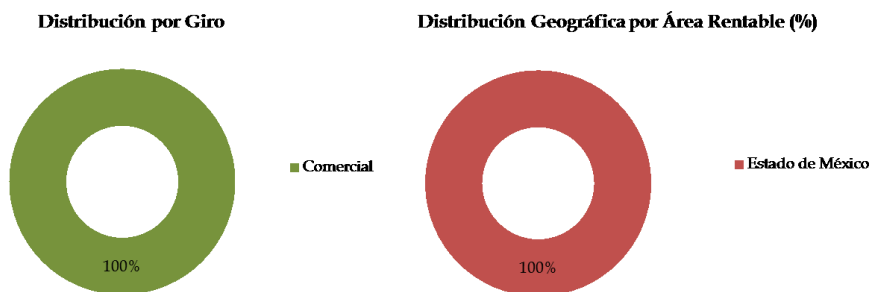
⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.



Cartera Gris

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Gris al 30 de junio de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	42,682
Renta Fija Anualizada (1)	45,035
# de Contratos	5
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	[208]
(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. En (Ps en 000's).	



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Gris al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

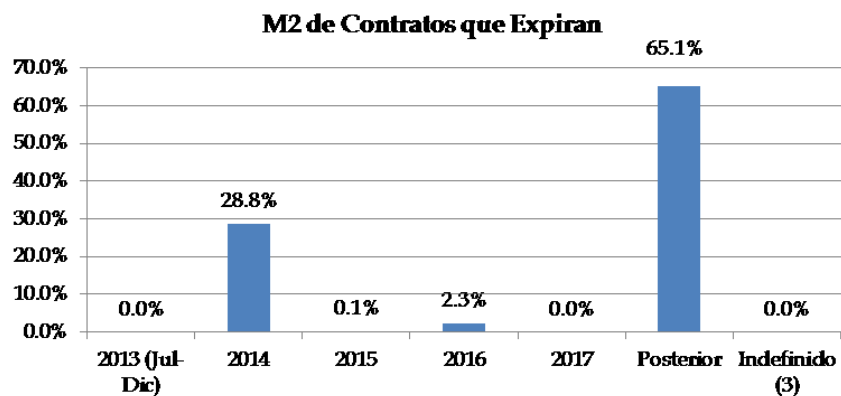
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	0	-	0.0%	-	0.0%
2014	0	12,292	28.8%	4,582	10.2%
2015	1	57	0.1%	215	0.5%
2016	4	984	2.3%	2,986	6.6%
2017	0	-	0.0%	-	0.0%
Posterior	0	27,772	65.1%	33,467	74.3%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	5	41,105	96.3%	41,249	91.6%

⁽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 muestra.

⁽²⁾ Se refiere al área rentable ocupada.

⁽³⁾ Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

⁽⁴⁾ Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.

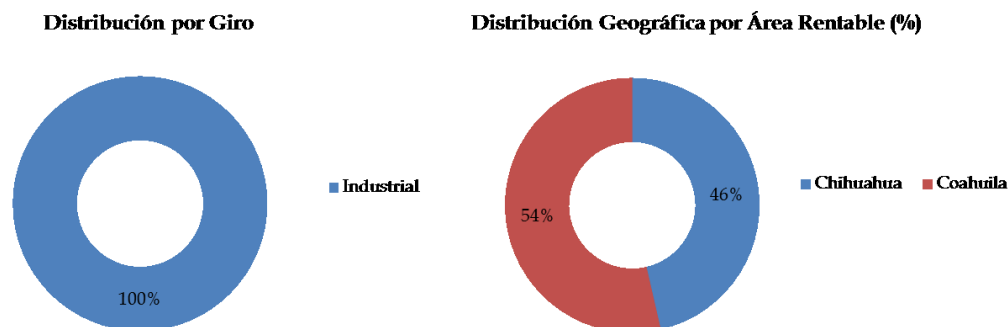


Cartera Pace

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Pace al 30 de junio de 2013:

Información General	
Propiedad	2
Área Rentable (m ²)	43,593
Renta Fija Anualizada (1)	27,485
# de Contratos	2
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	[53]

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. En (Ps en 000's).



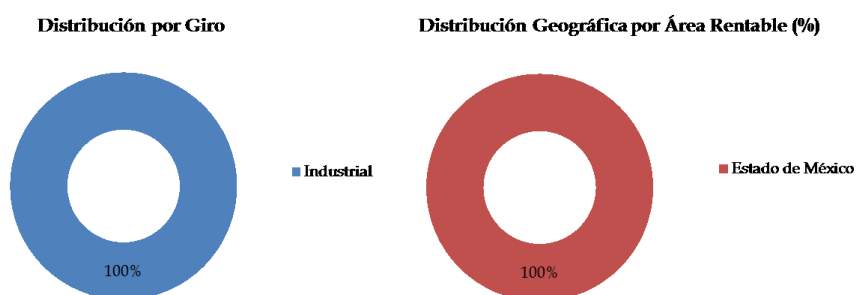
Al 30 de junio el plazo remanente del contrato de arrendamiento de la Cartera Pace era de 9.5 años.

Cartera Tepotzotlán

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Tepotzotlán al 30 de junio de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	71,900
Renta Fija Anualizada (1)	46,155
# de Contratos	16
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	[45]

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12. En (Ps en 000's).



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Tepotzotlán al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

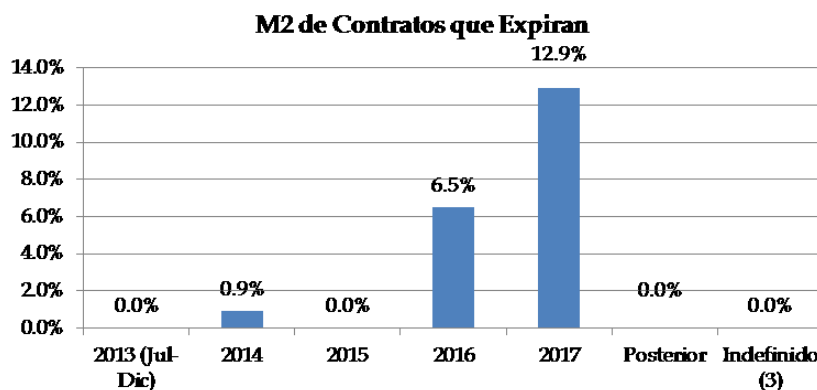
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran
2013 (Jul-Dic)	10	50,037	0.0%	32,568	70.6%
2014	1	652	0.9%	270	0.6%
2015	0	-	0.0%	-	0.0%
2016	2	4,659	6.5%	2,552	5.5%
2017	1	9,300	12.9%	6,138	13.3%
Posterior	0	-	0.0%	-	0.0%
Indefinido ⁽³⁾	0	-	0.0%	-	0.0%
Total	14	64,648	89.9%	41,528	90.0%

(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 muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2013.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.

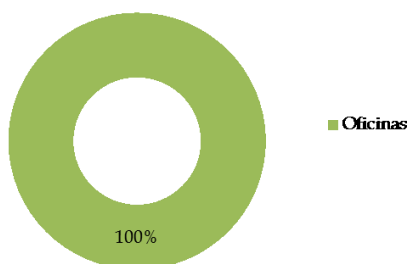


Cartera Posadas

Estas oficinas, localizadas sobre el Corredor Reforma en la Ciudad de México muy cerca de la glorieta de Petróleos, en la intersección con el Periférico, cuentan con 4,815 metros cuadrados de área bruta rentable y con una renta fija anual de Ps. \$17.4 millones.

Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y Grupo Posadas firmaron un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back). Al celebrarse el contrato de compraventa de esta propiedad se pagó el 10% del precio pactado y se estipuló que el saldo del precio se pagaría hasta que se formalizara en escritura pública dicha adquisición, lo que estimamos sucederá a finales de 2013 o principios de 2014. Conforme lo anterior estamos recibiendo el 10% de la renta pactada y recibiremos el 100% una vez escriturada esta propiedad al Fideicomiso.

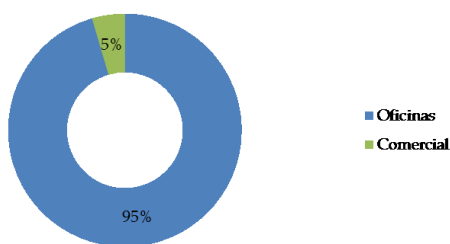
Distribución por Giro



Cartera Torre Diana

Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del Corredor Reforma sobre Río Mississippi. El proyecto contará con cerca de 63,000 metros rentables de los cuales aproximadamente 59,000 metros sería de oficinas y 4,000 metros comerciales. Una vez estabilizado el proyecto (2017), se estima generará ingresos por aproximadamente EUA \$17.1 millones.

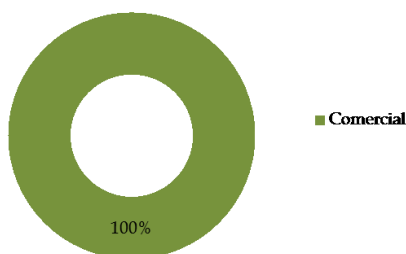
Distribución por Giro



Cartera Tanara Aguascalientes

La Cartera Tanara Aguascalientes es un proyecto de un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes, anclado por una Tienda Soriana y un complejo de cines, con un espacio rentable de 15,700 metros cuadrados. Esta inversión es bajo un esquema muy similar al que recientemente inauguro Fibra Uno en Tabasco, con Sendero Villahermosa y que ha sido todo un éxito.

Distribución por Giro



Nuevos Activos adquiridos del 1° de julio de 2013 al 31 de octubre de 2013

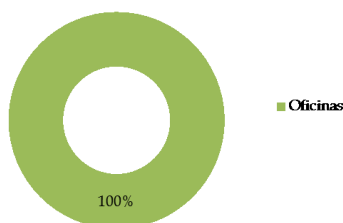
Cartera Delaware

La Cartera Delaware es una propiedad en desarrollo principalmente para oficinas y una parte comercial, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados.

Cartera 8 Edificios

La Cartera de 8 edificios está representado por un portafolio de oficinas, de los cuales siete están ubicados en dos de los principales corredores de oficinas, Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes, del Distrito Federal y uno más en la zona de corporativos financieros en la ciudad de Guadalajara; cuentan con una superficie rentable total de 85,155 metros cuadrados y cuentan con una tasa de ocupación del 94%. El valor de los inmuebles y su generación estimada de ingresos anuales por renta fija es de Ps. \$2,300 millones y Ps. \$180 millones, respectivamente.

Distribución por Giro



Cartera Hilton

Esta Cartera consiste en la propiedad donde se encuentra ubicado el Hotel Hilton, en el centro histórico de la Ciudad de México, frente la Alameda Central a un costado del Palacio de Bellas Artes. El valor del inmueble y su generación estimada de ingresos por renta fija anuales es de Ps. \$1,261 millones y Ps. \$106 millones, respectivamente.

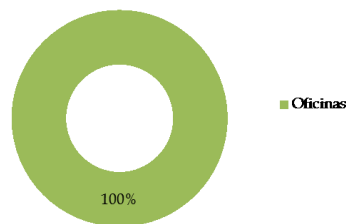
Es importante mencionar, que para la Cartera Hilton, Fibra Uno logró un acuerdo para rentar la propiedad al operador del hotel Hilton, por el cual, recibirá una renta mensual.

Cartera Colorado

Esta Cartera está representada por la propiedad conocida como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad en la Ciudad de México. El inmueble cuenta con un área total rentable de 101,348 metros cuadrados de oficinas, y se encuentra rentado al 100% por una institución bancaria hasta finales de 2015, con una posible extensión por 6 meses, bajo un contrato de arrendamiento triple neto. La generación de ingresos por renta anual es de Ps. \$135 millones.

Las oficinas se encuentran construidas sobre un terreno de aproximadamente 61,000 metros cuadrados. Este terreno, en adición a lo actualmente construido, cuenta con un potencial de desarrollo por otros 80,000 metros cuadrados, con lo que Fibra Uno planea construir alrededor de 3,000 nuevos cajones de estacionamiento, y contempla la construcción de un área de 20,000 metros cuadrados adicionales de área bruta rentable de uso comercial.

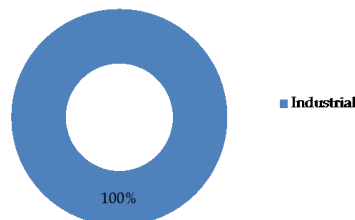
Distribución por Giro



Cartera Vermont

Esta cartera contempla 34 inmuebles industriales ubicados principalmente en la zona norte del país, particularmente en los estados de Nuevo León, Coahuila, Chihuahua, Tamaulipas, Puebla, Estado de México, Durango y Morelos. El área total rentable de estos inmuebles es de 520,831 metros cuadrados y cuenta con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y que son líderes en su sector. La incorporación de estas propiedades generará ingresos por renta fija al año por Ps. \$391 millones a Fibra Uno.

Distribución por Giro



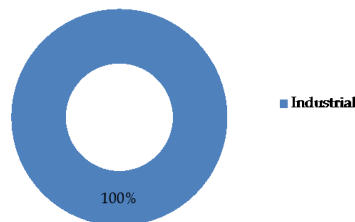
Cartera UAG

La Cartera UAG se compone de una porción de las instalaciones ubicadas dentro del campus de dicha institución. Dicha porción es de un área aproximada de 163,000 metros cuadrados en los que se ubican principalmente instalaciones deportivas (canchas de futbol, frontenis, frontón, squash, tenis, entre otras). Se trata de una operación de compraventa y posterior arrendamiento ("*Sale and Lease Back*") por un período mínimo de arrendamiento de 48 meses y máximo de 120 meses, pagando la arrendataria un importe anual de renta de Ps. \$70.9 millones con ajustes anuales por inflación iguales al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) con un tope del 4%.

Cartera Parque Empresarial Cancún

Esta cartera consiste en una propiedad localizada sobre la avenida Luis Donaldo Colosio en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México. Cuenta con 18,000 metros cuadrados de área rentable que generaran ingresos por renta fija anuales a Fibra Uno por cerca de Ps. \$13.3 millones. Adicionalmente, la propiedad cuenta con capacidad de aproximadamente 14,300 metros cuadrados de área bruta rentable adicionales para uso industrial y 880 metros cuadrados rentables de área bruta rentable para uso comercial.

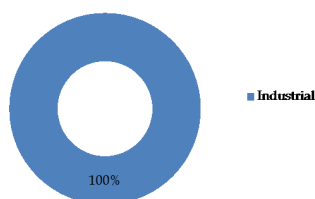
Distribución por Giro



Cartera California

Esta cartera consiste en 29 propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas, con un área rentable de aproximadamente 345,591 metros cuadrados, que representarán ingresos por renta fija de aproximadamente Ps. \$255 millones anuales.

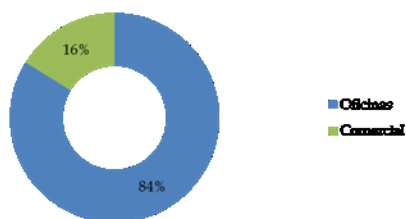
Distribución por Giro



Cartera Maine

Esta cartera consiste en 6 propiedades localizadas en varios estados de la República, siendo éstos Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, San Luis Potosí y Yucatán. Cinco de las seis propiedades son de uso industrial, y una propiedad comercial denominada City Center Mérida. Cuenta con área bruta rentable de 138,226 metros cuadrados, que representarán ingresos por renta fija de aproximadamente Ps. \$116 millones anuales.

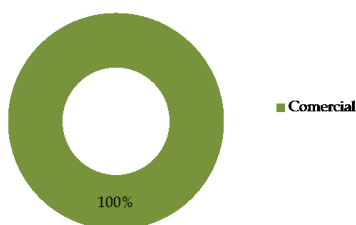
Distribución por Giro



Cartera Virginia

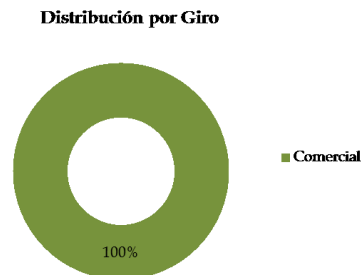
Esta cartera consiste en una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Zapopan, en el estado de Jalisco. Cuenta con un área rentable de 80,972 metros cuadrados, que representan ingresos por renta fija anual de más de Ps. \$230 millones.

Distribución por Giro



Cartera Virginia II

Esta cartera consiste en una propiedad comercial ubicada en el Municipio de Vallarta, en el estado de Jalisco. Cuenta con un área rentable de 10,030 metros cuadrados, que representan ingresos por renta fija anual de más de Ps. \$16 millones.

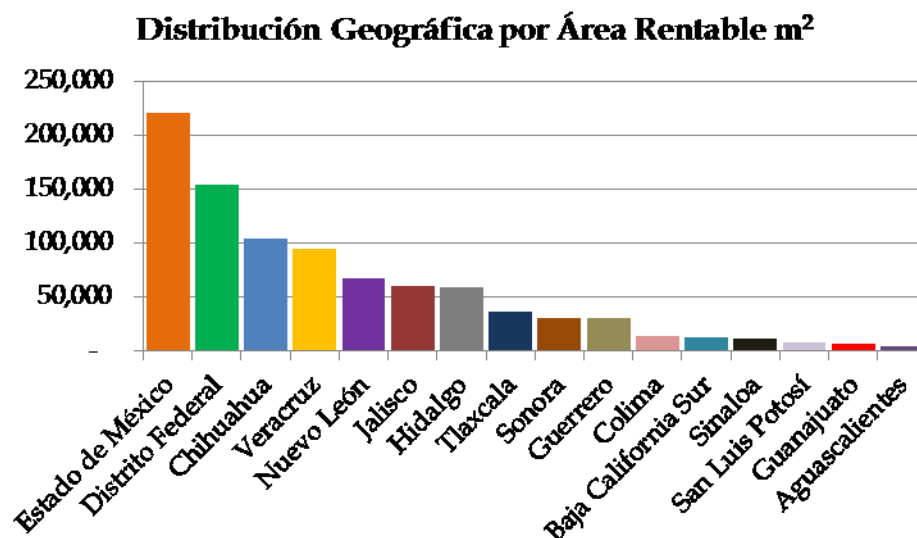


Cartera Apolo

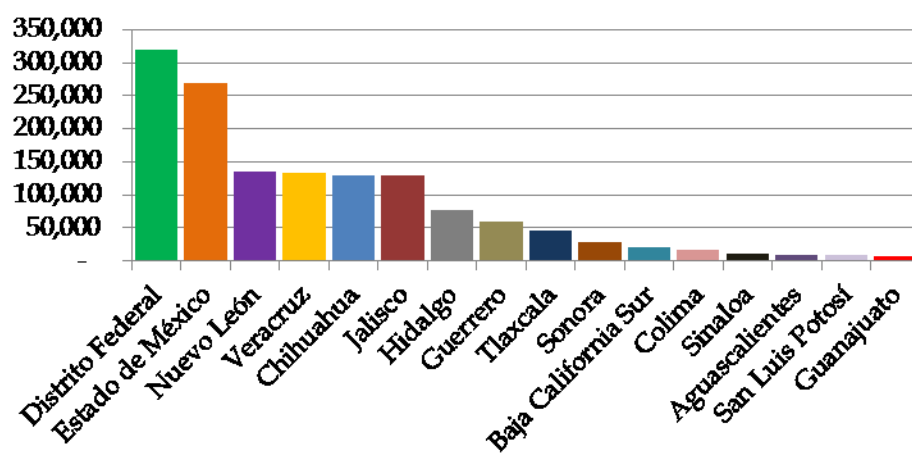
Esta cartera consiste en hasta 49 propiedades comerciales distribuidas en 17 estados de la República, con un área total rentable de aproximadamente 911,631 metros cuadrados rentables con más de 1,600 contratos de arrendamiento y con ingresos por renta fija anual de aproximadamente Ps. \$1,395 millones.

De dichas propiedades, 5 se encuentran en desarrollo con un área total rentable de 124,570 metros cuadrados, y 2 en reserva territorial.

Los primeros 10 contratos de arrendamiento representan el 52.5% de los ingresos por renta fija anuales y el resto se encuentra distribuido entre 662 contratos de arrendamiento.



**Distribución Geográfica por Renta Fija Anualizada
Ps.'000**

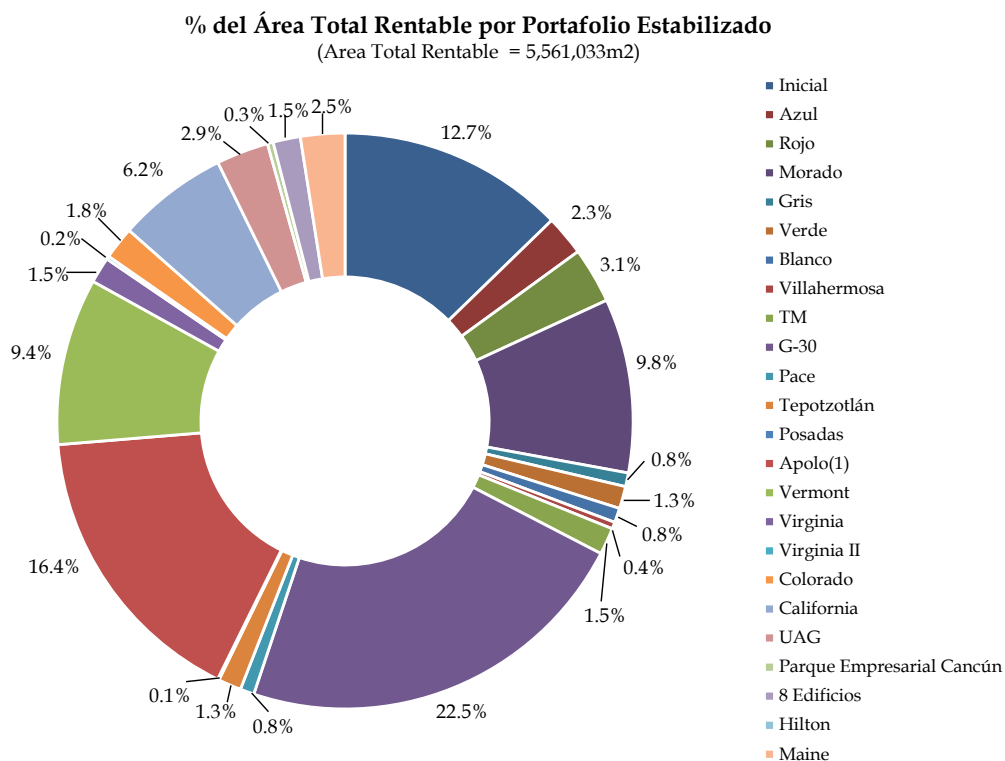


FIBRA UNO, CARTERAS COMBINADAS

La siguiente tabla presenta información relevante al 30 de junio de 2013, respecto a nuestra Cartera combinada con las nuevas adquisiciones (no incluye cartera en desarrollo):

Por Cartera Estabilizada	Tipo	Área	%del Área	% de Ocupación (2)	Número de Inquilinos (3)	Renta Fija
		Rentable (m2) (1)	Rentable Total			Anualizada (4) (Ps en 000's)
Inicial	Varios	707,914	12.7%	93.2%	701	818,382
Azul	Varios	125,624	2.3%	99.2%	65	126,665
Rojo	Varios	173,885	3.1%	100.0%	1	275,759
Morado	Varios	543,701	9.8%	83.2%	792	990,446
Gris	Industrial	42,682	0.8%	96.3%	17	45,035
Verde	Industrial	69,554	1.3%	100.0%	5	40,534
Blanco	Comercial	45,237	0.8%	93.0%	30	65,588
Villahermosa	Comercial	21,086	0.4%	83.8%	93	64,730
TM	Oficinas	83,971	1.5%	100.0%	74	116,235
G-30	Varios	1,252,286	22.5%	91.5%	342	983,696
Pace	Industrial	43,593	0.8%	100.0%	2	27,485
Tepotzotlán	Industrial	71,900	1.3%	100.0%	12	46,155
Posadas	Oficinas	4,815	0.1%	100.0%	-	17,419
Apolo ⁽¹⁾	Comercial	911,631	16.4%	92.7%	852	1,395,000
Vermont	Industrial	520,831	9.4%	97.4%	39	391,224
Virginia	Comercial	80,972	1.5%	96.8%	204	230,944
Virginia II	Comercial	10,030	0.2%	83.9%	43	16,195
Colorado	Oficinas	101,348	1.8%	100.0%	1	134,628
California	Industrial	345,591	6.2%	81.1%	29	254,641
UAG	Comercial	163,000	2.9%	100.0%	1	70,884
Parque Empresarial Cancún	Industrial	18,000	0.3%	100.0%	1	13,284
8 Edificios	Oficinas	85,155	1.5%	100.0%	50	179,294
Hilton	Comercial		n.a.	n.a.	n.a.	106,377
Maine	Industrial	138,226	2.5%	99.6%	16	115,848
Total	Varios	5,561,033	100.0%	92.7%	3,370	6,526,446

(1) Incluye GLA de 5 propiedades En Desarrollo que están en sus fases finales: Clavería (8,072 m²), Revolución (10,680 m²), Santa Anita (6,100 m²), Santa Fe (76,249 m²) y Universidad (23,469 m²) por un total de 124,570 m².



Proceso de Inversión

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo de propiedades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. El proceso de inversión puede considerar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa propiedades de uso industrial, comercial o de oficinas, consistentes con nuestra calificación como una FIBRA. Consideramos que nos encontramos en buena posición para aprovechar oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor mientras identificamos, desarrollamos y adquirimos propiedades.

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento buscan la generación de valor en el tiempo al centrarse en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**
 - Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales y de oficinas en lugares atractivos que sean altamente valoradas. Las propiedades que buscaremos adquirir por lo general estarán ubicadas en comunidades desatendidas que demuestren características demográficas sólidas, crecimiento de la población y patrones de afluencia bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño en donde tengamos la oportunidad de proporcionar segmentos

desatendidos de la población con nuevas opciones de entretenimiento y comercio.

- También pretendemos enfocarnos en propiedades ubicadas en lugares estratégicos con mercados urbanos estables con infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, pretendemos continuar estableciendo nuestra presencia en áreas metropolitanas como del Distrito Federal, Cancún, Guadalajara, Monterrey, Toluca y otras ciudades de la República Mexicana, entre otras.
- Nuestra relación con Grupo-E nos brinda acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizá no estén disponibles para nuestros competidores.
- **Proyectos de desarrollo y remodelación oportunos y con valor agregado**
 - Buscamos aumentar el valor de las propiedades existentes o futuras a través de proyectos de desarrollo y remodelación con el fin de generar un crecimiento del flujo de efectivo recurrente a largo plazo y rendimientos favorables sobre la inversión.
- **Administración proactiva de la propiedad**
 - Mantenemos relaciones con nuestros arrendatarios y tomaremos provecho de la experiencia de 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, buscamos reducir los costos de operaciones en la administración de nuestras propiedades.

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

- **Análisis de mercado y de la propiedad.** Antes de concluir cualquier adquisición, nosotros y nuestro Asesor realizaremos un análisis exhaustivo de las características del mercado en el cual se encuentra la propiedad y de la propiedad misma, incluyendo:
 - Densidad de población y potencial de crecimiento;
 - Dinámicas económicas y el entorno fiscal y normativo del área;
 - Tendencias de ingreso de la población;
 - Dinámicas de oferta y demanda regionales y específicas del mercado y de la propiedad;
 - Competencia existente y potencial de otros propietarios y operadores;

- Rentas del mercado y potencial de aumento de Rentas;
 - Barreras de entrada y otras fuentes de ventaja competitiva sustentable específicas de la propiedad;
 - Ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad;
 - Calidad crediticia de los inquilinos del lugar y potencial para futuros aumentos de Renta;
 - Calidad de la construcción, diseño y condiciones físicas actuales del inmueble; y
 - Oportunidad de aumentar el desempeño operativo y el valor de la propiedad a través de una mejor administración, esfuerzos de arrendamiento concentrados y/o mejoras de capital.
- **Proceso de 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, según apliquen, incluyendo:
- Planes y especificaciones;
 - Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
 - Evidencia de licencias de uso, gravámenes existentes (certificados de libertad de gravámenes), pólizas de seguros acostumbradas (en caso de ser aplicable), información arqueológica y otros documentos aplicables;
 - Información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
 - Contratos existentes, cobro de Rentas a arrendatarios, gastos de operación, impuesto predial, actividad de arrendamiento y renovación.
- **Aprobación de la inversión.** Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% 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 de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan

cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver *“Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión”*.

Desarrollo

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

El 16 de diciembre de 2011 celebramos un contrato de crédito con interés y garantía hipotecaria y garantía prendaria, mediante el cual obtuvimos una línea de crédito de hasta por Ps. \$2,500,000,000.00 de Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (en lo sucesivo, “Inbursa”), disponible en una o varias disposiciones por un plazo total que no podrá exceder de 12 meses y previa suscripción de un pagare. La tasa de interés ordinario sobre los préstamos de la línea de crédito es de THIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 puntos porcentuales y termina en 5 puntos porcentuales. El primer pago de capital e intereses se realizó el 31 de marzo de 2012 debiendo liquidar cualquier adeudo el 31 de diciembre de 2031. La línea de crédito contiene las cláusulas típicas que incluyen este tipo de

contratos, incluyendo sin limitar: destino, disposiciones, intereses ordinarios y moratorios, comisiones, orden de prelación y pagos anticipados, entre otros.

Para garantizar el cumplimiento a las obligaciones derivadas del contrato de crédito celebrado con Inbursa, se otorgaron las siguientes garantías: (i) garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre los Bienes Inmuebles denominados Diamante, Guadalajara, Maravillas Taxco y Vía Morelos; (ii) garantía prendaria en primer lugar y grado, respecto de los derechos de cobro a su favor que deriven de la contraprestación de los Contratos de Arrendamiento a favor de la Acreditada sobre los Bienes Inmuebles denominados Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos, así como sobre los flujos en efectivo presentes y futuros derivados de los mismos y a satisfacción de Inbursa. Los recursos que se generan derivados de los Contratos de Arrendamiento de las propiedades mencionadas se utilizan para el pago del financiamiento hasta por el monto de las amortizaciones trimestrales. Los excedentes de las cantidades debidas en cada trimestre, se nos entregarán.

Los inmuebles hipotecados garantizan el cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito celebrado con Inbursa, más sus accesorios legales y convencionales, hasta por los siguientes montos:

- Diamante: Ps. \$64,294,222.75
- Guadalajara: Ps. \$343,240,023.82
- Maravillas: Ps. \$167,063,728.41
- Taxco: Ps. \$126,057,176.89
- Vía Morelos: Ps. \$149,344,848.13

Entre otras causas de vencimiento anticipado, se establece el que los fideicomitentes del Fideicomiso de Control: (i) dejen de tener el control directo o indirecto de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación; y (ii) pierdan la facultad directa o indirecta de elegir a los miembros del Comité Técnico sin la previa autorización expresa y por escrito de Inbursa.

El 21 de diciembre de 2011, celebramos un contrato de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias, mediante el cual obtuvimos una segunda línea de crédito por la cantidad de Ps. \$1,100,000,000.00 de Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (en lo sucesivo, "Santander"). Dicha línea de crédito se encuentra dividida en dos tramos: (i) tramo simple A, por la cantidad de hasta Ps. \$750,000,000.00 sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones relacionadas con el registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal de las garantías hipotecarias; y (ii) tramo B, con un período de revolvencia de tres años contados a partir del 21 de diciembre de 2011, de hasta Ps. \$350,000,000.00. La tasa de interés ordinaria sobre el crédito es de TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda es: (i) para el tramo A, de 25 amortizaciones trimestrales, realizando las primeras 26 amortizaciones trimestrales crecientes de capital e intereses a partir del 31 de diciembre de 2012 y finalizando el 31 de diciembre de 2018 y una amortización adicional posterior a esas 26 amortizaciones trimestrales por un pago final del total del saldo insoluto restante a la fecha de

vencimiento indicada y definida en el contrato de crédito; y (ii) para el tramo B, de 17 amortizaciones trimestrales, realizando las primeras 16 amortizaciones trimestrales crecientes de capital e intereses a partir del 31 de diciembre de 2014 y finalizando el 30 de septiembre de 2018 y una amortización adicional posterior a las 16 amortizaciones trimestrales consistente en un pago final del total del saldo insoluto restante a la Fecha de Vencimiento indicada y definida en el contrato de crédito. La línea de crédito contiene las cláusulas típicas que incluyen este tipo de contratos, incluyendo sin limitar: destino, disposiciones, intereses ordinarios y moratorios, comisiones, orden de prelación y pagos anticipados, entre otros.

Para garantizar el cumplimiento a las obligaciones derivadas del contrato de crédito celebrado con Santander, se otorgaron las siguientes garantías: (i) garantía hipotecaria en primer lugar y grado para responder por la totalidad del crédito, sobre los Bienes Inmuebles denominados Reforma 99, Lerma, y la Joya; (ii) garantía prendaria sin transmisión de posesión sobre los siguientes conceptos respecto de los Bien Inmuebles denominados Reforma 99, Lerma, la Joya y Plaza Central, misma que se constituyó en primer lugar y grado a favor de Santander, respecto de: a) los derechos de cobro a que deriven de la contraprestación de los Contratos de Arrendamiento, b) los derechos de cobro derivados de los contratos de explotación de los bienes inmuebles distintos a los Contratos de Arrendamiento tal y como se indica en el contrato de crédito; (iii) garantía prendaria sin transmisión de posesión que se constituyó en primer lugar y grado a favor de Santander, respecto de los recursos remanentes del producto y ejercicio de los derechos al cobro, incluyendo en su caso, el derecho a recibir medidas compensatorias, derechos de indemnización o cualquier otro ingreso derivado del convenio con el FICEDA para el desarrollo y ejecución del Bien Inmueble denominado Plaza Central; y (iv) los derechos de cobro derivados del contrato marco para operaciones financieras derivadas, celebrado con Santander el 15 de diciembre de 2011 así como todos los derechos derivados de la cuenta principal del financiamiento y de las demás cuentas que se relacionan en el rubro de antecedentes del contrato de crédito.

Con la aportación de la Cartera Morado, asumimos 5 financiamientos por los siguientes montos a favor de "GE": (i) EUA \$214,631,680.00 con una tasa de interés LIBOR a 28 días más 180 puntos base; (ii) EUA \$253,973,609.00 con una tasa fija de interés de 2.20%; (iii) Ps. \$253,724,150.00 con una tasa de interés TIIE más 180 puntos base; (iv) Ps. \$1,761,259,739.00 con una tasa fija de interés de 6.52%; y (v) Ps. \$83,975,923.00 con una tasa de interés TIIE a 28 días más 650 puntos base.

El 31 de agosto se hizo una disposición por Ps. \$33,000,000.00, cuya fuente derivó de los recursos del tramo "B" de la línea de crédito contratada con Santander, que fueron utilizados para el prepagado de EUA \$25,000,000.00 del crédito con "GE".

Nuestro objetivo en cuanto a apalancamiento y de acuerdo con nuestro Fideicomiso, es como máximo el 50% del valor de mercado de nuestras propiedades (razón *loan-to-value*). El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850,000,000.00, cuya fuente derivó de los recursos de la línea de crédito contratada con Inbursa, que fueron utilizados para cubrir la deficiencia de recursos de la Oferta Inicial, la compra de la propiedad Toluca y el financiamiento del IVA remanente pagado por la adquisición de las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición. Al 31 de diciembre de 2011, nuestro nivel de apalancamiento era 8.5% de la capitalización de mercado del Fideicomiso, y nuestro nivel de cobertura de servicio de deuda era 5.61 veces, considerando la utilidad operativa de 2011 reportada por el Fideicomiso

(devolviéndole el cargo virtual de depreciación) y el servicio de deuda estimado para 2012 sobre un saldo de la deuda de Ps. \$850,000,000.00.

Así mismo, con motivo de la adquisición de la Cartera G-30, Fibra Uno asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife. Al 30 de junio de 2013, el saldo de la porción de largo plazo de los créditos correspondientes a G-30 ascendía a Ps. \$3,868,167.00. Estas líneas se encontraban garantizadas con hipoteca en primer lugar y garantía con respecto a los derechos de cobro de 15 propiedades de la Cartera G-30.

Al 30 de junio de 2013 nuestro nivel de apalancamiento era 26.9% del valor de nuestras propiedades y nuestro nivel de cobertura de servicio de deuda era 4.9 veces medidos en términos de ingresos totales menos gastos de operación y mantenimiento.

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 asegurados u otros créditos relacionados con inmuebles), ya sea a través de mercados públicos o a través de instituciones financieras reconocidas a nivel internacional.

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 conservarlas 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 re-equilibrio de nuestra cartera;
- El rendimiento parezca haberse maximizado para la propiedad; y
- Oportunidades para redistribuir capital en adquisición, desarrollar y re-desarrollar ofrezcan un mayor potencial de rendimiento.

La determinación de si una propiedad en particular debe ser enajenada o si se debe disponer de ella de otro modo se tomará después de haber considerado los factores substanciales, incluyendo las condiciones económicas del momento, con la intención de maximizar los rendimientos para los Tenedores de CBFIs. 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 administra nuestras propiedades con miras a la creación de un entorno que sea por completo benéfico para los negocios de nuestros arrendatarios.

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

Tomamos un enfoque proactivo en cuanto a la administración de las propiedades, manteniendo contacto regularmente con los arrendatarios y visitando cada propiedad con frecuencia. Como parte de nuestra administración, nuestro Administrador monitorea 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 es 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 utiliza 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 busca 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

Consideramos que todas las propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a

cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

Sumas Aseguradas

La suma asegurada del total de las carteras de nuestro Fideicomiso (excluyendo el valor de la tierra) representa aproximadamente el 78% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

Requerimientos de Capex

El Fideicomiso tiene presupuestado invertir el [1]% de sus ingresos netos por concepto de arrendamiento, para mejoras a los inmuebles.

Dicho presupuesto para mejoras a las propiedades del Fideicomiso para los próximos 5 años asciende a un total de casi Ps. \$[300,000,000.00], mismos que se aplicarán conforme lo requieran las propiedades.

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 lleva a cabo nuestro Administrador, quien contaba con 79 empleados, al 30 de junio de 2013.

Oficinas

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBs al amparo del Programa 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 13 procesos laborales en donde se demandó al propietario del establecimiento de la fuente de trabajo, estos procesos están vigentes y son de baja probabilidad. En caso de que se tuviera que indemnizar a todos los demandantes, la contingencia no sería mayor a Ps. \$20'000,000.00.

En caso de existir procesos judiciales, administrativos o arbitrales que tengamos conocimiento en cada Emisión al amparo del Programa, los mismos serán revelados en el Suplemento Informativo correspondiente.

EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

General

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con 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 asiste 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 presta 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 están exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Adicionalmente, de conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador lleva a cabo la administración diaria de nuestro negocio.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	49	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	51	Director General Adjunto
Javier Elizalde Vélez	41	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta	32	Director de Operaciones
Jorge Pigeon	44	Director de Relación con Inversionistas

Para información biográfica de André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Charles El-Mann Metta, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Javier Elizalde Vélez y Jorge Pigeon, ver “*Negocios y Propiedades – Nuestro Asesor.*”

Contrato de Administración

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador, 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 cuenta con 79 empleados, al 30 de junio de 2013. El equipo de administración de nuestro Administrador está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas, por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones y por Jorge Pigeon, Director de Relaciones con Inversionistas.

Nuestro Administrador tiene 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 tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración, 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 presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros 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 prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

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 de CBFIs. Además el Administrador supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

El Contrato de Administración termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, 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.

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 es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros 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 prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

El Contrato de Servicios de Representación, termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 año a partir de entonces, a menos de que sea terminado conforme se establece en el mismo.

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 de CBFIs 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 de CBFIs que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé 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 del término inicial de 5 (cinco) años, 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 de vigencia, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

Contrato de Asesoría en Planeación

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

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.

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros 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 CBFIs.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 31 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la 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) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán

sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

El Contrato de Asesoría en Planeación, termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 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 de CBFIs que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores de CBFIs 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 del término inicial de 5 (cinco) años, 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 de vigencia, 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. 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.

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	59

2	André El-Mann Arazi	No	49
3	Isidoro Attié Laniado	No	43
4	Elías Sacal Micha	No	63
5	Max El-Mann Arazi	No	53
6	Abude Attié Dayán	No	70
7	Amín Guindi Hemsani	No	50
8	Jaime Kababie Sacal	No	63
9	Cosme Alberto Torrado Martínez	No	50
10	Elías Cababie Daniel	No	55
11	Ignacio Trigueros	Si	62
12	Alfredo Hachar Tussie	Si	72
13	Rubén Goldberg	Si	64
14	Herminio Blanco	Si	62

A continuación se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el Presidente de nuestro Comité Técnico y Presidente de Grupo-E. Moisés ha liderado a Grupo-E durante más de 30 años, con una visión de largo plazo para la conceptualización y comercialización de los proyectos en los que participa el grupo, el cual actualmente tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y áreas geográficas de México.

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, y también es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en año 2006, donde ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y ha sido una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria del vestido, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios, y durante más de 30 años ha enfocado sus funciones en la operación, mantenimiento y comercialización de inmuebles, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

Max El-Mann Arazi participa en Grupo-E desde sus inicios, enfocando sus funciones en la adquisición y administración de inmuebles, gestión de obra y relación con autoridades. Asimismo, Max cuenta con experiencia de más de 30 años en el sector de ventas minoristas, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

Abud Attié Dayán es el fundador de Tiendas Melody, empresa líder en México en ropa para mujer. Asimismo, ha sido promotor de otros negocios en distintos sectores de mercado, siendo accionista de sociedades como Corpofin (financiamiento), Insignia Life (venta de seguros de vida), The Powerwise Group (aplicaciones para el ahorro de energía), Presencia en Medios (Publicidad), y Sare (Vivienda), entre otros, promoviendo también proyectos filantrópicos. Desde la década de 1970, Abud incursionó en el negocio inmobiliario, invirtiendo y participando en diversos proyectos habitacionales, comerciales, industriales y de oficinas.

Amín Guindi Hemsani tiene 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, ha fungido como Vicepresidente de Grupo Kimex, S.A. de C.V., líder en la producción de envases, resinas y textiles. Amín tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México.

Jaime Kababie Sacal tiene más de 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, tiene más de 25 años de experiencia en la industria de la fabricación de artículos de polietileno, incluyendo empaques y envolturas. Ha participado en proyectos inmobiliarios con la Familia El-Mann desde 1998.

Cosme Alberto Torrado Martínez es Consejero Delegado para Latinoamérica de Alsea. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la operación de franquicias y restaurantes en México y Latinoamérica. Participa en el consejo de administración de empresas como Aeroméxico y Actinver. El señor Torrado tiene una licenciatura en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Elías Cababie Daniel, es presidente del Consejo de Administración de Grupo Gicsa, tiene más de 20 años de experiencia en el desarrollo inmobiliario en México y Estados Unidos. Ha participado en diversos foros y asociaciones inmobiliarias.

Ignacio Trigueros es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Profesor del Departamento de Economía del ITAM, miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Asesor del Comité de Inversión de Afore XXI. Tiene una robusta trayectoria académica y de investigación económica. Asimismo, ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales. Ignacio tiene una licenciatura en Economía por el ITAM y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alfredo Achar Tusie es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y es Director General Corporativo y Presidente del Consejo de Administración de Comercial Mexicana de Pinturas, COMEX. A través de los años ha sido personaje clave en la promoción del desarrollo social de México, mediante la puesta en marcha de programas sociales en los que participan, conjuntamente, empresas nacionales e internacionales, los tres niveles de gobierno y la propia población beneficiada, a través de las siguientes asociaciones: Fundación ProEmpleo Productivo, A.C., Fundación Activa A.C., Fideicomiso Privado ProVivAh y Camproduce, A.C. El señor Achar es consejero de diversas empresas comerciales, inmobiliarias, de asistencia social y de crédito, como la Asociación Mexicana de Instituciones de Asistencia Privada, la Fundación Mexicana para el Desarrollo Rural, Valorum, Institución de Fondos de Inversión, el Banco Nacional de México y Banca Mifel.

Rubén Goldberg es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director y Socio en Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C. (banca de inversión) y Presidente del Comité Asesor de Galileo Total Return Fund, LP (administración de fondos), y cuenta con un amplia experiencia en la industria de banca de inversión, banca comercial y banca corporativa. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de químicos, textiles, productos de consumo, y financiero, entre otros, así como de organizaciones filantrópicas y educativas. Rubén es Contador Público por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con un MBA de la escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y ex-Secretario de Comercio y Fomento Industrial y ex-Jefe de la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Ha participado en consejos y juntas directivas de diversas empresas en México y el extranjero, incluyendo Mitsubishi Corporation, Grupo Financiero Banorte, y Mittal Steel US, contando también con experiencia como docente en la Universidad de Rice, EEUU, y el Colegio de México. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, empresa especializada en consultoría corporativa sobre temas de comercio internacional. El señor Blanco tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestro Administrador. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	49	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	51	Director General Adjunto
Javier Elizalde Vélez.....	41	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	32	Director de Operaciones
Jorge Pigeon	44	Director de Relación con Inversionistas

Nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. El Comité Técnico puede estar 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 de CBFIs.

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. Actualmente cuatro de los catorce miembros propietarios de nuestro Comité Técnico son Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico fueron nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y es necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, y Personas Relacionadas con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

- (i) directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iii) accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del

crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

- (v) directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (vi) personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o 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 de CBFIs para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Mientras los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores de CBFIs. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, nombraron al presidente de nuestro Comité Técnico, quien es miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) fue nombrado por el Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. 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 de CBFIs, en lo sucesivo denominado el Representante Común CBFI. El Representante Común CBFI podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, 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 de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

Nuestro Comité Técnico se reúne de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones de nuestro Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en nuestro Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Las sesiones de nuestro Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Así mismo, nuestro Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico no sea acorde con la determinación de la mayoría de nuestro Comité Técnico, tal situación se dará a conocer al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Cualquiera de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación

a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador 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 de CBFIs. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la emisión de nuestros CBFIs en cada fecha de emisión y colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio de Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por nuestro Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iii) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% 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 de CBFIs.
- (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) Instruimos 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 instruimos a solicitar a nuestro Administrador la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

Remuneración

El nombramiento de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo. La Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría y su presidente. Nuestro Comité de Auditoría adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la Legislación Aplicable, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente.

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus reportes, (ii) analizar nuestros estados financieros y comentarlos con el personal apropiado, y con base en ellos evaluar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su opinión en cuanto a nuestros controles internos y el sistema de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que puedan ser detectadas, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad y/o con nuestros controles internos o el sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, cada uno de los 3 miembros de nuestro Comité de Prácticas son miembros independientes.

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico en relación con el valor de las transacciones en las cuales

participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones, (ii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones, (iii) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso, (iv) presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras propiedades y activos ante nuestro Comité Técnico, y proporcionar recomendaciones según sea apropiado, (v) evaluar el desempeño de nuestros altos ejecutivos y (vi) solicitar y obtener la opinión del Asesor y/o de expertos independientes.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones”) es responsable de, entre otras cosas, (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs 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 de CBFIs, la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores de CBFIs o nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, 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.

El Comité Técnico es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones son 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 es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Deberes de Diligencia, Lealtad y Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA. De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar

preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a 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 de CBFIs se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a 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 de CBFIs 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 ⁽¹⁾	Comité de Auditoría ⁽²⁾	Comité de Prácticas ⁽¹⁾
- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera - Protección del Patrimonio del Fideicomiso	- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso - Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles - Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.	- Órgano de administración de nuestro negocio - Aprobar la emisión de CBFIs - Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso⁽¹¹⁾ - En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas) - Designar al Asesor Fiscal y Contable - Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad - Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas - Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor⁽⁴⁾ - Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad - Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría - Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría - Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría - Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs - Establecer y reformar las políticas de inversión - Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del	- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes - Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes - Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes - Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables - Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables - Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico - Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo - Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico - Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité	- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones - Opinión para nombramiento o del Asesor cuando designe por Comité Técnico - Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes - Evaluar el desempeño de los altos directivos - Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario - Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo - Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces - Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal
Empresa de Servicios de Representación Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamientos, cobranza y facturación	Administrador Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.			
	Asamblea de Tenedores de CBFIs - Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación - Retirar y nombrar al Representante Común CBFIs⁽⁶⁾ - Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso - Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano⁽⁶⁾ - Remover al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación en Conducta de Destitución⁽⁷⁾			
Fideicomiso de Control - Nombrar al presidente del Comité Técnico - Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación				

- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso⁽⁷⁾ - Terminar el contrato de fideicomiso⁽⁷⁾ - Liquidar nuestros activos⁽⁷⁾ - Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores⁽⁷⁾ - Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁶⁾	- Nombrar miembros del Comité de Auditoría - Nombrar miembros del Comité de Prácticas - Nombrar al secretario del Comité Técnico - Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones - Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador - Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes) - Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia⁽¹⁰⁾ - Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso - Aprobar la emisión de CBFIs	Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico	- Comité de Nominaciones⁽¹²⁾ - Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico - Monitorear y revisar cuestiones de independencia - Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos
---	---	---	--

- (1) Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (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 es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de nuestra política de apalancamiento.
- (5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs 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.

Directivos de Nuestro Asesor

100%

Equipo Directivo

- Equipo Directivo de Nuestro Asesor
- André El-Mann (Director General)
- Gonzalo Robina Ibarra (Director General Adjunto)
- Isidoro Altíe (VP Ejecutivo de Estrategia y Finanzas)
- Javier Elizalde (Director de Finanzas)
- Charles El-Mann (Director de Operaciones)

Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. (Asesor)

1 *Contrato de Asesoría en Planeación*

2 *Contrato de Serv. de Rep.*

F2 - Servicios, S.C. (Empresa de Serv. de Representación)

28% Independientes

Comité Técnico

100% Independientes

Comité de Auditoría

100% Independientes

Comité de Prácticas

Mayoría Independiente

Comité de Nominaciones

100%

Fideicomiso de Control

100%

Fideicomitantes Adherentes (Incluyendo los Directivos del Asesor)

Todas las transacciones con partes relacionadas deben tener la mayoría en la votación del Comité Técnico, más la mayoría de votos de los miembros independientes de dicho comité

FIBRA

100%

3 *Contrato de Administración*

F1 - Management, S.C. (Administrador)

Cartera



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 de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Bienes Inmuebles

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de propiedades con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por 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.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones anuales sobre nuestros Bienes Inmuebles de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por CB Richard Ellis, S.A. de C.V. y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución

de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM, no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado “*Política de Apalancamiento*”. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. 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 los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y reversión, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

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

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, según fueron determinadas por nuestro Comité Técnico, son 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.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas 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 es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de 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 financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Ver

“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 de 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 de CBFIs. 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 de CBFIs”*.

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, la adquisición de la Cartera Azul, de la Cartera Morado y próximamente de la Cartera G-30, 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, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBFIs estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea *“Información Disponible”*.

CONTRATOS Y ACUERDOS

El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, 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 que participaron en la oferta pública inicial. Ver *“Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores de CBFIs y Derechos de Voto - Plazo y Terminación.”*

Resumen del Fideicomiso

Ver sección: *“DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE”*, del presente Prospecto.

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Celebramos 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 de CBFIs”*.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración recibimos 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 otorga 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.”*

Con base en lo previsto en el acta del Comité Técnico de fecha 12 de noviembre de 2012, en la cual se estableció a solicitud de un miembro independiente del mismo, la necesidad de analizar la propuesta para otorgar un bono al personal de nuestro Asesor, vistos los resultados, buena marcha y operación del Fideicomiso, así como la emisiones anteriores realizadas de manera exitosa; pretendemos pagar a nuestro Asesor un bono que será determinado mediante la autorización de nuestro Comité Técnico más adelante, debiendo contar con la aprobación de la mayoría de los miembros independientes.

Contrato de Servicios de Representación

A través del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación, proporciona 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

Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección *“Negocios y Propiedades– Nuestra Formación”*.

Derechos de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

De conformidad con los documentos mediante los cuales se formalizará la aportación de los inmuebles que integran la Cartera G-30, los contribuyentes tendrán el Derecho de Reversión sobre las propiedades aportadas en caso de que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos y siempre y cuando dichos contribuyentes paguen el valor de reversión que establezca nuestro Comité Técnico: (i) enajenación de todas o parte de las propiedades que integran la Cartera G-30; o (ii) el Fideicomiso se extinga de acuerdo a sus propias disposiciones.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

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 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 la mayoría 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 los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, son propietarios de aproximadamente el [23]% de los CBFIs en circulación, por lo que mantienen una influencia significativa en nosotros. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs 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 de CBFIs. 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 de CBFIs”*.

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 originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitante Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. 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. Ver *“La Oferta – Prohibición de venta de CBFIs”*. Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alineará sus intereses con los de los Tenedores de CBFIs.

ESTRUCTURA Y FORMACIÓN DE NUESTRA EMPRESA

Formación de nuestro Fideicomiso

Con fecha 10 de enero de 2011 se celebró el contrato por el que se constituyó nuestro Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable. Llevamos a cabo nuestras operaciones para que nos sea aplicable el régimen fiscal aplicable a una FIBRA.

Contrato de Administración, Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Asesoría en Planeación

Hemos celebrado (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.

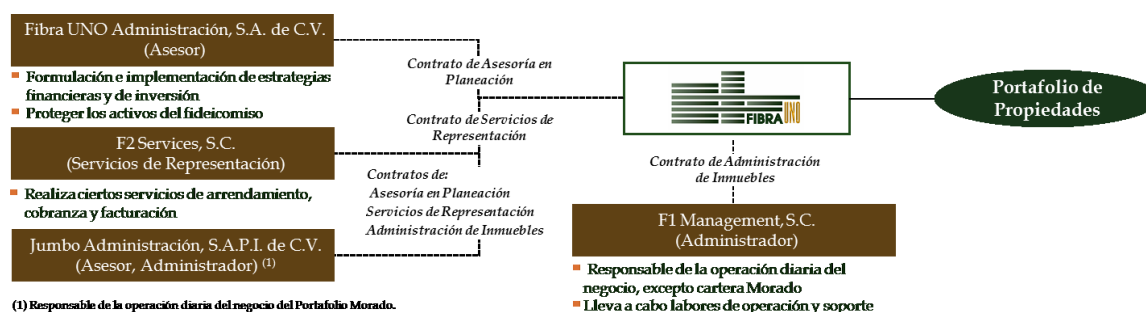
A continuación se presenta una gráfica que resume los pagos por honorarios pagaderos a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador:

	Fee*	Pagado a	Plazo	Penalidad por Terminación
Externo	0.5% de activos netos no depreciados + IVA (Anual)	Asesor	5 años	Honorarios devengados por el plazo total del contrato
	2.0% de las rentas pagadas (Mensual)	Administrador de Rentas	5 años	
Interno	1.0% de las rentas pagadas (Mensual)	Administrador de Propiedades	5 años	
	3.0% sobre el valor de adquisición de las propiedades	Asesor	NA	Nota: Este fee no es aplicable a la porción de las propiedades que sean de partes relacionadas

* Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. cobra 3.0% de las rentas pagadas (mensual) más 0.5% del valor de los activos netos no depreciados en el caso de **portafolio Morado**. A estas cantidades se les deberá sumar el IVA correspondiente.

Ver sección “El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración”.

A continuación se presenta una gráfica que representa nuestra administración actual:



Transacciones de Aportación y Adquisición

En relación con la Oferta Inicial, efectuamos una serie de transacciones, a las cuales nos referimos como las “transacciones de formación”, para integrar nuestra Cartera Inicial de 16 propiedades. Parte de las transacciones de formación incluyeron: (i) la Cartera de Aportación: por medio de una serie de actos jurídicos, los Propietarios aportaron a nuestro Fideicomiso 13 propiedades, recibiendo como contraprestación por dicha aportación, cierto número de nuestros

CBFIs; y (ii) la Cartera de Adquisición: llevamos a cabo diversas transacciones de adquisición por medio de las cuales, los propietarios de 3 inmuebles (y respecto de la propiedad denominada Plaza Central, los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055, derivados de un convenio celebrado con el FICEDA por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendremos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso), nos vendieron a cambio de efectivo la propiedad de Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central y respecto a la propiedad denominada Chetumal, los propietarios de la misma recibieron como contraprestación, una cantidad en efectivo y el resto en CBFIs.

Subsecuentemente a la consumación de nuestras transacciones de formación, el 30 de junio de 2011 adquirimos la propiedad denominada Toluca por la que pagamos Ps. \$260,000,000.00. Como resultado de esta adquisición, al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba conformada por 17 propiedades.

Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2011 celebramos el Contrato Marco en cuyos términos, en el mes de mayo de 2012, a cambio de la entrega de ciertos CBFIs, se concluyó la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de 23 propiedades adicionales, a las cuales nos referimos como la Cartera Azul, que se integra con 19 propiedades comerciales, una propiedad industrial y 3 edificios de oficinas, localizadas en Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal. La Cartera Azul tiene aproximadamente 126,467 metros cuadrados de área rentable y al 30 de septiembre de 2012, se encontraba ocupada al 100% con 71 Contratos de Arrendamiento y diversos inquilinos. En relación con la Cartera Azul, tanto los ingresos por Rentas como los gastos de operación, mantenimiento y administración relativos a las mismas, fueron percibidos a partir del 1° de enero de 2012 de manera retroactiva.

El 22 de marzo de 2012, concluimos nuestra segunda oferta. Con esta segunda oferta obtuvimos una cantidad aproximada de Ps. \$8,876,562,500.00, considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación, cantidad que hemos destinado a la adquisición de propiedades que incrementen nuestra Cartera.

En abril de 2012, adquirimos la propiedad que denominamos Cartera Gris o Río de los Remedios, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México, misma que estamos en proceso de re-desarrollo y adaptación para un centro comercial y naves industriales, que tendrá aproximadamente 80,000 metros cuadrados de área rentable, al 30 de junio de 2013, se tienen Contratos de Arrendamiento firmados equivalentes al 1.3% del área rentable. Estimamos concluir el proceso de re-desarrollo y adaptación en diciembre de 2013.

El 27 de abril de 2012, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro con una importante institución bancaria, en cuyos términos, adquirimos la Cartera Rojo compuesta de 219 propiedades consistentes en 179 sucursales y 40 oficinas, ubicadas en 29 entidades federativas, con un área rentable aproximada de 173,885 metros cuadrados. A estas 219 propiedades nos referiremos como la Cartera Rojo. Al 30 de junio de 2013, nos encontrábamos en proceso de concluir la formalización de la adquisición de estas propiedades y esperamos terminar esta formalización en el primer trimestre de 2014; sin embargo, desde el mes de mayo de 2012 percibimos las Rentas de estas

propiedades. La Cartera Rojo reportó una tasa de ocupación del 100% (cien por ciento) al 30 de junio de 2013. Por la adquisición de la Cartera Rojo, nos obligamos a pagar como contraprestación la cantidad de Ps. \$3,333,720,088.00, de cuyo monto hemos pagado, al 30 de junio de 2013, Ps. \$3,000,000,000.00 con recursos en efectivo derivados de la segunda oferta de CBFIs realizada el 22 de marzo de 2012, el remanente, es decir Ps. \$333,720,088.00 será pagado durante el proceso de conclusión de la formalización y escrituración de las propiedades.

En mayo de 2012, adquirimos la Cartera Blanco, ubicada en Cuemanco, Distrito Federal. Dicha propiedad tiene 45,237 metros cuadrados de área rentable. Al 30 de junio de 2013, esta cartera tenía 93% de ocupación.

En junio de 2012, adquirimos la Cartera Villahermosa, ubicada en Villahermosa, Tabasco la cual cuenta con 21,086 metros cuadrados de área rentable. El costo de construcción fue de Ps. \$270,000,000.00. Al 30 de junio de 2013, esta cartera tenía 83.8% de ocupación.

En agosto de 2012, adquirimos la Cartera Verde o Lerma II, ubicada en Lerma, Estado de México, la cual al 30 de junio de 2013, contaba con 69,554 metros cuadrados de área rentable. Esta propiedad continua en proceso de desarrollo hasta tener un total de aproximadamente 130,000 metros cuadrados de área rentable. El costo total de construcción en esta cartera se estima en Ps. \$495,000,000.00, al 30 de junio de 2013 hemos invertido Ps. \$440,000,000.00.

El 31 de agosto de 2012, celebramos un contrato de adhesión a nuestro Fideicomiso mediante el cual se aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera Morado integrada por los derechos sobre 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario “Punta Langosta” en Cozumel, Quintana Roo. Los derechos cedidos respecto a la propiedad Punta Langosta concluirán su vigencia el 6 de octubre de 2023. Al 30 de junio de 2013, la Cartera Morado presentaba las siguientes características: (i) tipo de inmueble: (8 (ocho) propiedades comerciales, 5 (cinco) propiedades de oficina y 3 (tres) propiedades industriales); y (ii) ubicación geográfica: (6 (seis) entidades federativas, a saber Distrito Federal, Estado de México, Jalisco, Nayarit, Nuevo León y Quintana Roo). Al 30 de junio de 2013, el área rentable de la Cartera Morado asciende aproximadamente a 543,701 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 83.2% (ochenta y tres punto tres por ciento). En relación con la Cartera Morado, los ingresos por Rentas fueron percibidos a partir del 1° de agosto de 2012 de manera retroactiva. Conforme lo autorizó nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012, a cambio de la aportación de la Cartera Morado a nuestro patrimonio emitimos y entregamos como contraprestación por la aportación de dicha Cartera Morado 471,353,109 CBFIs.

Con fecha 22 de octubre de 2012, celebramos un contrato de compraventa de derechos fideicomisarios y con fecha 11 de diciembre de 2012 un convenio modificatorio al mismo, en cuyos términos y sujeto al cumplimiento de las Condiciones TM, mismas que fueron cumplidas el 10 de junio de 2013. En virtud de lo anterior, a partir del 1° de julio de 2013 adquirimos el derecho a recibir el 49% de los ingresos por renta netos de gastos de operación y de costos de financiamiento de la Cartera TM. Por la adquisición de la Cartera TM pagamos un precio de EUA \$102,000,000.00. De conformidad con el contrato de compraventa mencionado, hasta el mes de septiembre de 2015, los vendedores de la Cartera TM acordaron otorgarnos una distribución neta anual garantizada equivalente al 8.75% del valor original de inversión. Al 30 de junio de

2013, el área rentable de la Cartera TM ascendía a 83,971 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 100% (cien por ciento).

El 18 de diciembre de 2012 la Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizó la aportación y adquisición de la Cartera G-30. Estas propiedades cuentan con 399 Contratos de Arrendamiento celebrados al 30 de junio de 2013 y están localizadas en el Estado de México, Quintana Roo, Oaxaca y el Distrito Federal. Dicha cartera tenía al 30 de junio de 2013 1,252,286 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 91.5%. De éstas, 17 son propiedades industriales, 4 propiedades comerciales y 4 propiedades de oficina. Las 5 propiedades restantes son predios para ser desarrollados.

Como parte de la contraprestación por la aportación de la Cartera G-30, se reconocieron a cargo del Fideicomiso créditos hasta por la cantidad de Ps. \$4'238,000.00 que al 30 de junio de 2013 contaban con un saldo de Ps. \$3,969,910.00 y se realizó un pago en especie contra la entrega de 326,045,183 CBFIs.

En enero de 2013, adquirimos la Cartera Tepotzotlán la cual cuenta con 71,900 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Esta propiedad tiene un uso industrial y se encuentra ubicada enfrente de la terminal de camiones de Tepotzotlán. Como contraprestación por la adquisición de esta cartera pagamos con CBFIs, el equivalente a Ps. \$331,000,000.00. Asimismo, esta propiedad cuenta con una reserva de aproximadamente 5,000 metros cuadrados que podríamos desarrollar en el futuro. Respecto a esta propiedad, tenemos celebrados 16 Contratos de Arrendamiento.

En marzo de 2013, adquirimos la Cartera Pace, la cual cuenta con 43,593 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Esta cartera está conformada por dos propiedades, a saber: (i) una propiedad industrial ubicada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua que cuenta con 20,226 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de junio de 2013; y (ii) una propiedad industrial ubicada en Saltillo, Coahuila que cuenta con 3,368 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Pace, pagamos EUA \$17,750,000.00. Tenemos celebrados un Contrato de Arrendamiento por cada una de las propiedades que integran la Cartera Pace con una vigencia de diez años a partir de marzo del 2013.

En mayo de 2013, adquirimos la Cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fideicomisarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se está construyendo un edificio de oficinas y locales comerciales. La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente EUA\$164,000,000.00, de los cuales hasta EUA\$100,000,000.00 serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer semestre de 2016.

También en mayo de 2013, adquirimos la Cartera Tanara Aguascalientes, la cual consiste en el 100% de los derechos fideicomisarios derivados de una propiedad en proceso de desarrollo

ubicada en la Ciudad de Aguascalientes sobre la cual estamos construyendo un área rentable de uso comercial de aproximadamente 15,700 metros cuadrados más la comercialización de 10,220 metros cuadrados de terreno para uso comercial. Como contraprestación de esta cartera pagamos Ps. \$330,000,000.00. Como parte del centro comercial, se desarrollará una tienda ancla de autoservicio por un tercero Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar en diciembre de 2014.

En junio de 2013, adquirimos la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno en donde desarrollaremos la propiedad al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de EUA\$40,000,000.00. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y hemos acordado con el tercero aportante del terreno que al término de la construcción, le pagaremos como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente Ps. \$1,400,000,000.00.

Finalmente, en junio de 2013, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual adquirimos la Cartera Posadas ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas, pagaremos EUA \$14,926,500.00. Conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho Contrato de Arrendamiento. A la fecha del presente Prospecto hemos pagado el 10% de la contraprestación por la adquisición de esta propiedad y en consecuencia tenemos derecho a cobrar el 10% de la renta pactada. El saldo de la contraprestación se pagará cuando se concluya el proceso de escrituración de esta propiedad, que estimamos será en el último trimestre de 2013.

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.

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 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, 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 que participaron en la oferta pública inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente Prospecto, una copia de nuestro Fideicomiso.

Con fecha 28 de enero de 2011, se celebró un convenio modificatorio al Fideicomiso, en cuyos términos se hizo constar: (i) que la Secretaría de Relaciones Exteriores confirmó que no se requiere permiso de esa dependencia para celebrar el Fideicomiso; (ii) que el Asesor del Fideicomiso es Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.; (iii) que los Bienes Adquiridos con los Recursos Derivados de la emisión correspondiente a la primera Colocación son los que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso; (iv) quienes fueron los intermediarios colocadores de la primera Colocación; y (v) que siempre y cuando los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control tengan por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, tienen derecho a designar, al menos, a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico, incluyendo a su presidente.

CBFIs y CBs

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs y CBs, incluyendo los CBs que se emitirán al amparo del presente Programa de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo el símbolo "FUNO11". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores de CBFIs derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Al 30 de junio de 2013, han sido emitidos [2,333,069,672] CBFIs y de ellos [1,800,607,685] se encuentran en circulación.

Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores de CBFIs tienen derecho a (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores de CBFIs no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

El Representante Común CBFI

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs y en nuestro Fideicomiso, el Representante Común CBFI actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común CBFI no representa a los Tenedores de CBFIs de forma individual). El Representante Común CBFI tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs 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 CBFIs, 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 de CBFIs, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores de CBFIs, 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 CBFI, 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 CBFI 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 CBFI en nombre o por cuenta de los Tenedores de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en nuestro Fideicomiso y nuestros CBFIs, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBFIs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CBFI podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común CBFI puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común CBFI en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y a los respectivos CBFIs; al surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el intermediario colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común CBFI lo hará del conocimiento de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común CBFI 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 de CBFIs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CBFI no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, 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 avalués, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado con la emisión que requiera el Representante Común CBFI y que no sea formulado directamente por este último.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Representante Común CBFI a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya

demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

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 de CBFIs, 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 de CBFIs y Derechos de Voto

La Asamblea de Tenedores de CBFIs representa al conjunto de los Tenedores de CBFIs y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores de CBFIs podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de CBFIs conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores de CBFIs se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de CBFIs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores de CBFIs se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común CBFI. Asimismo, dicho Representante Común CBFI deberá convocar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común CBFI que convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, 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 CBFI 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 CBFI no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de CBFIs, deberá emitir la convocatoria.

- (iv) Los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs a que se aplase 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 de CBFIs 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 de CBFIs que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs que estén en ella representados.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores de CBFIs, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común CBFI; (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 de CBFIs 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 de CBFIs 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 de CBFIs que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores de CBFIs presentes en el Asamblea de Tenedores de CBFIs.

- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores de CBFIs como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores de CBFIs depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de CBFIs que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores de CBFIs sean titulares, con el Representante Común CBFI 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 de CBFIs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs o la actuación del Representante Común CBFI, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores de CBFIs, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común CBFI, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común CBFI una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores de CBFIs emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores de CBFIs sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores de CBFIs. 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 de CBFIs, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores de CBFIs será presidida por el Representante Común CBFI.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea

de Tenedores de CBFIs deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores de CBFIs con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

Los Tenedores de CBFIs podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores de CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs 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 están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores de CBFIs que lo soliciten. Solamente las personas que detenten CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs 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 de CBFIs 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 de CBFIs 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 de CBFIs, 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 de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y
- a los Tenedores de CBFIs de por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación que disputen y suspendan cualquier resolución de los Tenedores de CBFIs, 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 CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFIs a través de Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizado por los porcentajes previstos en la

Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFIs de nuestros CBFIs en circulación.

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 Hábles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Asesor Contable

Nuestro Asesor Contable es De la Paz, Costemalle-DFK, S.C.

Asesor Fiscal

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C

Asamblea de Tenedores CBs

La Asamblea de Tenedores CBs representa al conjunto de los Tenedores CBs. A las Asambleas de Tenedores CBs les será aplicable lo dispuesto en el Título correspondiente, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las Asambleas de los Tenedores de los CBs representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CBs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La Asamblea de Tenedores de los CBs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CB y en el lugar que este señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores CBs que acrediten un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los CBs en circulación, podrán pedir al Representante Común CB que convoque a la asamblea de Tenedores CBs especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CB deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CB no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CBs solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores CBs se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de Tenedores CBs reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los CBs en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CBs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada CB que acredite.

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

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores CBs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBs presentes, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBs computables en la asamblea,

tomando en consideración que cada Tenedor CB tendrá un voto por cada CB que acredite, en los siguientes casos:

- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CB o nombrar a cualquier otro representante común;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor;
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los CBs u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de principal e intereses conforme al Título; y
 - iv. Cuando deba resolverse si un Evento de Incumplimiento ha cesado.
- g) Si la asamblea de Tenedores CBs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBs en circulación y sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de tenedores que acrediten CBs en circulación.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores CBs, los Tenedores CBs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBs de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores CBs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores CBs deba celebrarse. Los Tenedores CBs podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con simple carta poder.
- i) En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea de Tenedores CBs, los Tenedores CBs que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado.
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores CBs o del Representante Común CB, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CB les expida copias certificadas de dichos documentos.
- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores CBs, se tomará como base el número de CBs en circulación. La asamblea de Tenedores CBs será presidida por el Representante Común CB y en ella los Tenedores CBs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBs que acrediten, computándose un voto por cada CB en circulación.

- 1) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores CBs que acrediten la totalidad de los CBs con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

EL 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.

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con nuestro Asesor, 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), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate Mexico (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Dahnos (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).

RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo [*] de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del [%] anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.]

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs, 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 CBs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los inversionistas de los CBs. 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 de CBFIs en particular.

Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013 emitido por la CNBV; y como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

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

Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en las solicitudes presentadas ante la CNBV y la BMV, respectivamente, podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Pigeon, responsable del área de relaciones con inversionistas de la Emisora, con domicilio en Antonio Dovali Jaime No 70 Zedec Santa Fe, México D.F. 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo [investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx].

En adición a la información mencionada en el párrafo anterior, el público inversionista podrá consultar información adicional de la Emisora, misma que no es parte integrante de este Prospecto, en su página de Internet www.fibrauno.mx.

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:

Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria Alonso Rojas Dingler

Asesor Financiero y Agente Estructurador

Consultoría XFN, S.C. Pablo Peña Vazquez

Intermediarios Colocadores

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex [*]

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer Gonzalo Manuel Mañón Suárez
Ángel Espinosa García

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

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

Asesor Legal Externo

DLA Piper México, S.C. Guillermo Uribe Lara
Adrián Gay Lasa

Asesor Legal Fiscal

González Luna, Moreno y Armida, S.C. Ramiro González Luna
María Fernanda Estrada Díaz

Asesor Legal del Fideicomitente

SARUR Servicios Integrales, S.C. Raúl Sánchez Rucobo

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Bufete Robles Miaja, S.C. Rafael Robles Miaja
Edgar Romo Reynoso
Jorge Luis Garduño Páramo

Representante Común CB

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple Mónica Jiménez Labora Sarabia

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN EL PROGRAMA, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN DE CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A continuación se presenta información respecto a las carteras que hemos adquirido a partir del 1° de julio de 2013:

Cartera Apolo

La Cartera Apolo se compone de hasta 49 propiedades de uso comercial, de las cuales, 42 se encuentran actualmente en operación, 5 están en desarrollo y 2 terrenos para desarrollos futuros. El total de área rentable, considerando los de las 5 propiedades que se encuentran en desarrollo y una vez que éstas estén concluidas, será de aproximadamente 911,631 metros cuadrados. Las propiedades de esta cartera se encuentran ubicadas en 17 Estados de la República Mexicana. La ocupación actual de las propiedades en operación es del 91.2%. El valor de compra de esta cartera es de Ps. \$22,000,000,000.00, el cual incluye la asunción de deuda de aproximadamente Ps. \$6,000,000,000.00.

Esta adquisición implica además, la compra, asesoría, capacitación e implementación de una plataforma administrativa que incluye, entre otras, manuales de políticas y procedimientos de operación y administración, sistematización de la operación, reportes, sistemas, equipos y personal capacitado en los mismos. Con esta adquisición, nuestro Fideicomiso fortalecerá su actual operación y administración, con el fin de continuar con el dinámico crecimiento que ha mostrado desde su inicio y hasta la fecha.

Cartera Delaware

En julio de 2013, adquirimos la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y espacio comercial, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno en donde desarrollaremos la propiedad al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de EUA\$40,000,000.00. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y hemos acordado con el tercero aportante del terreno que al término de la construcción, le pagaremos como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente Ps. \$1,400,000,000.00.

Cartera Vermont

La Cartera Vermont se compone de 34 propiedades de uso industrial ubicadas en 8 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de área rentable es de 520,831 metros cuadrados. La ocupación actual de las propiedades en operación es del 97.4%. El valor de compra de esta operación es de EUA \$372,200,000.00, el cual incluye la asunción de deuda por aproximadamente EUA \$182,000,000.00, la toma de EUA \$10,000,000.00 adicionales de crédito y el remanente mediante pago en efectivo, es decir EUA \$180,000,000.00.

Dado que nuestra actual infraestructura tiene limitaciones de cobertura de la parte norte del territorio mexicano, FINSA administrará éstas propiedades por un período mínimo de 2 años, servicios por los que pagaremos una comisión del 3% sobre el importe de las rentas efectivamente cobradas.

Cartera Parque Empresarial Cancún

La Cartera Parque Empresarial Cancún se compone de una propiedad de uso industrial ubicada en Cancún, Quintana Roo. El total de área rentable actual es de 18,000 metros cuadrados pero existe espacio para desarrollar otros 14,300 metros cuadrados más para uso industrial y 880 para uso comercial. Esta propiedad está ocupada al 100% por un sólo inquilino. El valor de compra de esta operación fue de Ps. \$177,500,000.00, pago que se hizo en efectivo.

Cartera Maine

La Cartera Maine se compone de 6 propiedades de uso industrial y una propiedad de uso comercial, ubicadas en 5 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de área rentable actual de las propiedades industriales y comerciales es de 138,226 metros cuadrados. El valor de compra de esta operación para las propiedades de uso industrial es de EUA\$86,500,000.00 y para la propiedad de uso comercial de Ps. \$439,500,000.00, pago que se hará en su totalidad en efectivo.

Cartera 8 Edificios

La Cartera 8 Edificios se compone de 8 inmuebles destinados para uso de oficinas totalizando aproximadamente 85,155 metros cuadrados de área rentable. Esta cartera está compuesta por 4 edificios tipo A y 4 edificios tipo B. Son 7 edificios los que se ubican en el Distrito Federal y 1 en Jalisco. En la Ciudad de México hay 5 inmuebles que se ubican en el corredor Insurgentes en el Distrito Federal, uno en la zona centro y uno más en la zona de San Angel. La ocupación es del 94%. El precio de adquisición de esta cartera es de Ps. \$2,303,000,000.00 que se pagará en efectivo.

Cartera Hilton

La Cartera Hilton está compuesta por un inmueble hotelero ubicado en la ciudad de México y cuenta con 458 habitaciones hoteleras distribuidas en 25 pisos además de amplios espacios para reuniones y eventos que pueden recibir hasta 5,000 personas, además de contar con 577 lugares de estacionamiento. El inmueble se localiza estratégicamente ubicado sobre la avenida Juárez frente a la Alameda Central y el Palacio de Bellas Artes. El valor de compra de esta propiedad es de aproximadamente Ps. \$1,261,000,000.00 que se pagará reconociendo un adeudo por la cantidad de EUA \$31,000,000.00 dólares y un pago en CBFIs, por un valor total de Ps. \$857,271,511.00 pesos, moneda nacional.

Cartera Colorado

La Cartera Colorado está compuesta por un inmueble que se ubica al sur de la Ciudad de México sobre la avenida Universidad, una de las avenidas más demandadas desde el punto de vista comercial y de oficina. Esta propiedad es un espacio de oficina tipo B con una superficie

rentable de 101,348 metros cuadrados divididos en 7 plantas en un terreno de 61,000 metros cuadrados. Adicionalmente cuenta con 2,018 espacios de estacionamiento, 6 módulos de baños por piso, 5 *chillers*, 6 plantas de luz de 1250 KVA's, vasto sistema contra incendios, 10 elevadores de pasajeros, 4 monta cargas y 16 escaleras eléctricas. Con base al uso de suelo actual la propiedad tiene un potencial de aproximadamente 80,000 metros cuadrados rentables adicionales. El valor de compra de esta propiedad es la cantidad de EUA \$125,000,000.00 dólares.

Cartera California

La Cartera California está compuesta de 29 propiedades industriales ubicadas en los Estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila, San Luis Potosí y Chihuahua con una superficie rentable de 341,591 metros rentables con una ocupación del 91%. Adicional a estas 29 propiedades, adquirimos cuatro reservas territoriales en Nuevo León y San Luis Potosí con una superficie de aproximadamente 275,600 metros cuadrados. Las propiedades fueron edificadas por uno de los desarrolladores más respetables en México que es Grupo Garza Ponce en asociación con Clarion Partners. El valor de compra de esta propiedad es de EUA \$217,800,000.00 dólares que se pagará reconociendo un adeudo por la cantidad de EUA \$50,661,677.00 dólares; y el saldo restante mediante la dación en pago de CBFIs.

Cartera Virginia

La Cartera Virginia se compone de un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan (zona conurbada de la Ciudad de Guadalajara), el cual cuenta con una área rentable aproximada de 80,972 metros cuadrados. La ocupación actual de la plaza es del 95.3%. El valor de compra de esta operación es de aproximadamente Ps. \$3,300,000,000.00, pago que se hará mediante la entrega de CBFIs por un monto equivalente a Ps. \$1,053,000,000.00 y los Ps. \$2,247,000,000.00 restantes en efectivo.

Cartera Virginia II

La Cartera Virginia II se compone de un centro comercial ubicado en Puerto Vallarta, Jalisco, el cual cuenta con una área rentable aproximada de 10,030 metros cuadrados. La ocupación actual de la plaza es del 85.7%. El valor de compra de esta operación es de aproximadamente Ps. \$261,000,000.00, pago que se hará mediante la entrega de CBFIs por un monto equivalente a Ps. \$182,800,000.00 y los Ps. \$78,200,000.00 restantes en efectivo.

Cartera UAG

La Cartera UAG se compone de una porción de las instalaciones ubicadas dentro del campus de dicha institución. Dicha porción es de un área aproximada de 163,000 metros cuadrados en los que se ubican principalmente instalaciones deportivas (canchas de futbol, frontenis, frontón, squash, tenis, entre otras). Se trata de una operación de compraventa y posterior arrendamiento (Sale and Lease Back) por un período mínimo de arrendamiento de 48 meses y máximo de 120 meses, pagando la arrendataria un importe anual de renta de Ps. \$70,884,000.00 con ajustes anuales por inflación iguales al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) con un tope del 4%. El importe de la compra fue de Ps. \$580,000,000.00, pago que se realizó en efectivo.

A partir del mes 49, la vendedora tendrá derecho de readquirir la propiedad, debiendo pagar por ésta un importe de Ps. \$638,000,000.00 si dicho derecho lo ejerce entre el mes 49 y el 60, si lo ejerce a partir del mes 61, el precio de recompra será de Ps. \$696,000,000.00.

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 manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Por: André El-Mann Arazi
Director General

Por: Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas

Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla
Abogado Interno

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 Fibra Uno, 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 CBs 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.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Integrante del Grupo Financiero Banamex

Por: [*]
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 Fibra Uno, 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 CBs 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.

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

Por: Gonzalo Manuel Mañón Suárez
Cargo: Representante Legal

Por: Ángel Espinosa García
Cargo: 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 Fibra Uno, 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 CBs 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.

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

Por: Manuel Gutiérrez Salorio
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 Fibra Uno, 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 CBs 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.

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

Por: Octavio José Calvo Barbeau
Representante Legal

Por: Luis Adolfo Rodríguez Malagon
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 CBs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

DLA Piper México, S.C.

Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Auditor Externo

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, y por el período comprendido del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (“la Emisora”) fueron dictaminados con fecha 18 de febrero de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados) al 30 de junio de 2013, y por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012, fueron revisados con fecha 10 de octubre de 2013, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría o revisión realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados o revisados, señalados en los párrafos anteriores, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o revisados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos
Cargo: Socio

Nombre: Carlos Mariano Pantoja Flores
Representante Legal

El Representante Común CB

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

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

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. Estados Financieros
- B. Opinión Legal.

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.