



México, Distrito Federal a 1 de abril de 2013

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado, F1 Management, S.C., en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el **“Administrador del Fideicomiso”**) celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el **“Fideicomiso”**), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 (el **“Periodo de Revisión”**), a fin de que en su momento, se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (**“Tenedores”**) con clave de pizarra “FUNO11” (**“CBFIs”**).

La presente información no debe ser tomada como una guía o referente principal para realizar inversiones en nuestros CBFIs, ya que dichas inversiones implican riesgos, por lo que se deben considerar atentamente los riesgos que implican las inversiones en el mercado de valores, exhortándoles a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar los Factores de Riesgo incluidos en los Prospectos correspondientes a cada emisión de CBFIs.

I.- Misión, Visión y Objetivos.

El Fideicomiso se constituyó el 10 de enero de 2011, como el primero y único en su tipo en México para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo su misión principal la adquisición, desarrollo y operación de una amplia y diversa gama de

bienes raíces, para proporcionar rendimientos atractivos a largo plazo, derivados principalmente del arrendamiento de los bienes inmuebles que se adquieran, de manera sincrónica con las estrategias de comercialización y logística de los principales clientes del Fideicomiso, buscando ser en suma, el medio idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces generadores de rentas en México.

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso tuvo un destacado desempeño en la adquisición y operación de portafolios inmobiliarios, así como en la emisión de CBFIs en el Mercado de Valores, tanto nacional como extranjero, alcanzando el objetivo principal de ofrecer un rendimiento atractivo en favor de los Tenedores de CBFIs, y ampliando su presencia en el Mercado de Valores nacional y extranjero.

Nuestra visión principal es posicionarlos como el tenedor y desarrollador más importante de inmuebles generadores de rentas en México, diversificado en segmentos variados, tales como industriales, comerciales, oficinas, turísticas y de uso mixto, mediante el crecimiento por las aportaciones de los fideicomitentes, así como por adquisiciones de portafolios inmobiliarios y su correspondiente capitalización al patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo principal del Fideicomiso, es incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.

II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.

En lo que respecta al Periodo de Revisión, se llevaron a cabo diversas adquisiciones de inmuebles en México, con las cuales se ha consolidado el patrimonio del Fideicomiso conforme a los siguientes Apartados:

2.1 Adquisición de Propiedades.

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso celebró un contrato de adhesión con las sociedades denominadas CABI Naves Industriales, S.A.P.I de C.V., CABI Centros Comerciales, S.A.P.I de C.V., CABI Sur, S.A de C.V., CABI Tultitlán, S.A de C.V., CABI Industrial, S.A de C.V., CABI by the Sea, S. de R.L. de C.V, CABI la Isla, S. de R.L. de C.V, CABI Outlet Guadalajara, S.A de C.V., CABI Cozumel, S.A de C.V., CABI Outlet Monterrey, S.A de C.V., y CABI Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V. a efecto de que estas sociedades aportaran al patrimonio del Fideicomiso, 15 propiedades y una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria. Dicho portafolio denominado "Morado" se aportó, en un valor de \$11,600,000,000.00 (Once mil seiscientos millones de Pesos 00/100) más el impuesto al valor agregado sobre las construcciones, cantidad que fue pagada por el Fideicomiso de conformidad con lo siguiente: (i) la cantidad de \$3,200,000,000.00 (Tres mil doscientos millones de pesos 00/100) con la emisión de CBFIs que fueron entregados a los aportantes, considerando un valor por título de 24.61 (veinticuatro pesos 61/100 moneda nacional) y (ii) la cantidad de 8,400,000,000.00 (ocho millones cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional), mediante la asunción por parte del Fideicomiso, de los adeudos contratados por los aportantes. La operación, administración y comisión mercantil del Portafolio Morado se quedó bajo la responsabilidad de los aportantes mediante la celebración de contratos de operación.

Asimismo, durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso celebró con Banco Santander México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, un contrato de compraventa mediante el cual el Fideicomiso adquirió un portafolio de 219 propiedades en diversos Estados de la República Mexicana, el cual fue pagado principalmente con recursos obtenidos de la Oferta Pública Primaria del 22 de marzo de 2012 ("**Portafolio Rojo**"). El Portafolio Rojo está integrado por sucursales bancarias y edificios corporativos regionales.

Mediante contratos de compraventa celebrados durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso adquirió las propiedades denominadas Proyecto Blanco, Proyecto Verde y Proyecto Gris, así como los derechos fiduciarios relacionados con el inmueble "Proyecto

Plaza Sendero Villahermosa", mediante pago en efectivo y con recursos obtenidos también de la Oferta Pública Primaria del 22 de marzo de 2012.

Asimismo, durante el Periodo de Revisión se adquirió por parte del Fideicomiso, el 49% (cuarenta y nueve por ciento) de los derechos fiduciarios que derivan del conjunto Torre Mayor, cuyo precio ascendió a USD\$102,000,000.00 (ciento dos millones de Dólares 00/100 Moneda del Curso Legal de los Estados Unidos de América).

2.1.1 Adquisición del Portafolio G30.

El pasado 17 de diciembre de 2012 se aprobó la Aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un portafolio inmobiliario denominado "G30", cuya adquisición se concretará durante el ejercicio social 2013, dicho portafolio inmobiliario está integrado por 30 propiedades ubicadas en 4 entidades federativas: Distrito Federal, Estado de México, Oaxaca y Quintana Roo, de las cuales 21 propiedades corresponden a Propiedades Estabilizadas y 9 Propiedades en Desarrollo con las siguientes características generales:

- (i) Tipo de Inmueble: 6 propiedades comerciales, 7 propiedades de oficina y 17 propiedades industriales.
- (ii) Ubicación Geográfica: 4 entidades federativas y 12 municipios y delegaciones.
- (iii) Inquilinos: aproximadamente 111 contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores.

El valor de Aportación del Portafolio G30 al Patrimonio del Fideicomiso, asciende a la cantidad aproximada de \$12,690'000,000.00 (Doce mil seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 M.N.), de los cuales *(i)* \$10,027,000,000.00 (diez mil veintisiete millones de pesos 00/100 M.N.) corresponde al Valor de Aportación de las Propiedades Estabilizadas; y *(ii)* la cantidad de \$2,663,000,000.00 (dos mil seiscientos sesenta y tres millones de pesos 00/100 M.N.) corresponde al Valor de Aportación de las Propiedades en Desarrollo.

La siguiente tabla muestra la información relevante respecto a las propiedades que integran el Portafolio G30 al 31 de diciembre de 2012:

| PORTAFOLIO ESTABILIZADO DE APORTACIÓN DEL G30 | | | | | | |
|---|------------|---|--------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| | | | | | | |
| | Portafolio | Id. Propiedad | Ubicación | Municipio | Estado | Tipo de Proyecto |
| 1 | Naranja | Torres Adalid | Torres Adalid 21 | Benito Juárez | Distrito Federal | Oficinas |
| 2 | Naranja | Baja California | Baja California 200 | Cuauhtémoc | Distrito Federal | Oficinas |
| 3 | Naranja | Plaza Polanco (Polanco 4 y 5) | Jaime Balmes 10 P6 P7 | Miguel Hidalgo | Distrito Federal | Oficinas |
| 4 | Azul | Torre Platinum - Sermica | Periférico Sur 4293 | Tlalpan | Distrito Federal | Oficinas |
| 5 | G-5 | Lago I (Tlanel-Park) | Carretera Lago de Guadalupe S/N | Tlanelpan | México | Industrial |
| 6 | G-5 | Lago II (Tlanel-Park) | Carretera Lago de Guadalupe S/N | Tlanelpan | México | Industrial y Comercial |
| 7 | G-5 | Tult-Park (Goodyear) | KM 14+500 Puente de Vigas-Cuautitlán | Tultitlán | México | Industrial |
| 8 | G-5 | Méxiquense (Central de Abastos Tultitlán) | Avenida Mexiquense S/N | Tultitlán | México | Industrial |
| 9 | G-5 | Americas Playa del Carmen | Paseo Central SM 52 Mz 1 Lt 1 | Solidaridad | Quintana Roo | Comercial |
| 10 | ME | Mariano Escobedo (Triple Polanco) * | Mariano Escobedo esq. C. Elíos | Miguel Hidalgo | Distrito Federal | Oficinas |
| 11 | Iztapalapa | Iztapalapa (F/547) | | Iztapalapa | Distrito Federal | Industrial |
| 12 | 722 | Ceylan | | Tlanelpan | México | Industrial |
| 13 | 722 | Meravillas II | | Toluca | México | Industrial |
| 14 | 722 | Gustavo Baz | Avenida Gustavo Baz No. 180 | Tlanelpan | México | Industrial |
| 15 | 722 | Naucalpan | Avenida 16 de Septiembre No. 7 | Naucalpan | México | Oficinas |
| 16 | 722 | La Joya III | | Cuautitlán | México | Industrial |
| 17 | 722 | Las Palomas | | Ecatepec | México | Comercial |
| 18 | 722 | La Joya IV | | Cuautitlán | México | Industrial |
| 19 | 722 | La Palma | | Cuautitlán | México | Industrial |
| 20 | 721 | Puente Grande | | Cuautitlán Izcalli | México | Industrial |
| 21 | 721 | La Joya -James Watt (Maseca) | James Watt S/N | Cuautitlán | México | Industrial |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

PORTAFOLIO DE DESARROLLO PARA APORTACIÓN DEL G30

| | Portafolio | Id. Propiedad | Ubicación | Municipio | Estado | Tipo de Proyecto |
|----|-------------|--|-----------|--------------------|------------------|------------------|
| 22 | G-8 | La Purísima | | Lerma | México | Industrial |
| 23 | G-8 | Checa-Iusa | | Tlanelpan | México | Industrial |
| 24 | G-8 | Berol | | Tlanelpan | México | Industrial |
| 25 | G-8 | Xochimilco I Walmart GICSA | | Xochimilco | Distrito Federal | Comercial |
| 26 | G-8 | San Martín Obispo (Parques C.) II (F/1480) | | Cuautitlán Izcalli | México | Industrial |
| 27 | G-8 | San Martín Obispo I (F/1527 Autofin) | | Cuautitlán | México | Industrial |
| 28 | G-8 | Torre Latino (F/1126 y F/1127) | | Cuauhtémoc | Distrito Federal | Oficinas |
| 29 | Autofin | Xochimilco II Autofin (F/55-4) | | Xochimilco | Distrito Federal | Comercial |
| 30 | Salina Cruz | Salina Cruz (F/1487) | | Salina Cruz | Oaxaca | Comercial |
| | G-8 | Mariano Escobedo (Ampliación)* | | Miguel Hidalgo | Distrito Federal | Oficinas |

de ellos pueden ser terminados previo aviso con 30 días de anticipación, lo que proporciona flexibilidad para negociar nuevos arrendamientos y así incrementar las rentas en donde las condiciones de mercado lo permitan.

2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Conforme a las resoluciones adoptadas en la Sesión de Comité Técnico del 17 de febrero de 2012 y/o en la Asamblea de Tenedores del 14 de marzo de 2012, el Fideicomiso llevó a cabo satisfactoriamente una oferta pública primaria de suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., así como una oferta privada primaria de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, a efecto de captar los recursos necesarios para el desarrollo del Fideicomiso, cuya emisión estuvo a cargo de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso F/1401, por instrucciones del Comité Técnico.

La Oferta tanto en los mercados de valores nacional como extranjero, fue satisfactoria, logrando la participación activa de diversos inversionistas extranjeros destacados, realizando la Oferta en \$23.75 M.N. (veintitrés pesos 75/100 moneda nacional) por CBFI, obteniéndose de esta manera la colocación de CBFI's y la obtención de los recursos que se describen a continuación:

| | CBFI's | | | Monto Recaudado (cifras en Pesos) | | |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | TOTAL | Local | Internacional | TOTAL | Local | Internacional |
| Porcentaje | | 55.71% | 44.29% | | | |
| Oferta base | 325,000,000 | 181,053,450 | 143,946,550 | Oferta base | 7,718,750,000 | 4,300,019,438 |
| Sobreasignación | 48,750,000 | 27,158,018 | 21,591,982 | Sobreasignación | 1,157,812,500 | 645,002,928 |
| Oferta total | 373,750,000 | 208,211,468 | 165,538,532 | Oferta total | 8,876,562,500 | 4,945,022,365 |

2.5 Financiamiento del Fideicomiso mediante Líneas de Crédito.

El 17 de diciembre de 2012 el Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la contratación de nuevas líneas de crédito con HSBC y Banamex. Se contrató una línea de crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC"), por la cantidad de \$2,000'000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con un plazo de 7 (siete) años y una comisión por apertura del 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) sobre el monto del crédito y una línea de crédito con Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple ("Banamex"), por la cantidad de \$1,000'000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.), con un plazo de 15 (quince) años y una comisión por apertura del 1% (uno por ciento) sobre el monto del crédito. Los recursos de dichas líneas están destinados a cubrir el déficit de recursos por la adquisición de propiedades del denominado Portafolio G30, así como para financiar crecimiento futuro del Fideicomiso.

El Fideicomiso busca 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.

2.6 Proyectos del Fideicomiso.

Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en portafolios inmobiliarios, que incluyen propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación del Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo.

El Fideicomiso busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional, siempre con el objetivo de que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

III.- Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Mercado de Valores

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en marzo de 2011. Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso llevó a cabo una Oferta Pública Primaria por un monto de USD\$1,300'000,000.00 (Mil trescientos millones de dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de Norte América). El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La siguiente tabla muestra, el comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores.

| Fecha | Cierre | Apertura | Máximo | Mínimo | Volumen | Importe |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------------|
| 31-Mar-13 | 40.750000 | 39.230000 | 41.220000 | 38.500000 | 111,845,044 | 4,490,815,024 |
| 28-Feb-13 | 39.620000 | 39.840000 | 42.600000 | 38.600000 | 88,417,112 | 3,544,563,934 |
| 31-Jan-13 | 39.840000 | 39.000000 | 40.050000 | 36.050000 | 136,074,838 | 5,273,297,488 |
| 31-Dec-12 | 39.000000 | 38.810000 | 39.000000 | 33.280000 | 36,038,405 | 1,260,973,863 |
| 30-Nov-12 | 33.970000 | 34.700000 | 37.300000 | 31.910000 | 37,559,405 | 1,272,950,753 |
| 31-Oct-12 | 34.500000 | 29.200000 | 35.000000 | 28.490000 | 62,749,080 | 1,972,748,436 |
| 30-Sep-12 | 29.110000 | 28.200000 | 29.890000 | 27.800000 | 21,969,045 | 643,195,988 |
| 31-Aug-12 | 28.100000 | 27.554510 | 28.952203 | 27.310000 | 19,943,664 | 558,289,833 |
| 31-Jul-12 | 27.444692 | 27.654345 | 29.052038 | 26.965483 | 24,891,467 | 691,025,812 |
| 30-Jun-12 | 27.414741 | 26.636027 | 28.552862 | 25.857312 | 23,068,463 | 627,159,626 |
| 31-May-12 | 26.546175 | 25.219955 | 27.235038 | 24.901597 | 27,812,034 | 731,923,736 |
| 30-Apr-12 | 25.438826 | 25.060776 | 26.125287 | 24.662828 | 22,429,762 | 569,034,517 |
| 31-Mar-12 | 25.060776 | 24.871750 | 25.528365 | 23.876880 | 31,701,894 | 777,148,507 |
| 29-Feb-12 | 24.772263 | 25.485256 | 25.866621 | 24.772263 | 2,564,297 | 65,714,718 |
| 31-Jan-12 | 24.200119 | 23.824463 | 24.219890 | 23.616864 | 375,752 | 9,130,357 |

| | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------------|
| 31-Dec-11 | 23.527893 | 24.714173 | 24.714173 | 23.231323 | 1,451,600 | 35,271,091 |
| 30-Nov-11 | 24.714173 | 23.546882 | 24.714173 | 23.231323 | 1,931,600 | 47,173,537 |
| 31-Oct-11 | 24.037442 | 22.555951 | 24.037442 | 21.388418 | 1,976,100 | 45,296,301 |
| 30-Sep-11 | 22.555951 | 22.585384 | 23.056322 | 21.633698 | 1,039,400 | 23,775,544 |
| 31-Aug-11 | 22.565762 | 21.297885 | 22.565762 | 20.603522 | 1,262,900 | 27,547,368 |
| 31-Jul-11 | 21.493279 | 19.637041 | 21.493279 | 19.637041 | 1,704,600 | 35,600,093 |
| 30-Jun-11 | 19.637041 | 19.031321 | 19.881283 | 19.031321 | 4,994,500 | 98,746,871 |
| 31-May-11 | 19.021552 | 19.099709 | 19.236484 | 18.562377 | 2,792,400 | 54,235,361 |
| 30-Apr-11 | 19.148557 | 19.158327 | 19.343951 | 18.953164 | 26,238,623 | 512,065,506 |
| 31-Mar-11 | 19.246254 | 19.050861 | 21.493279 | 19.050861 | 189,377,743 | 3,693,338,266 |

*Fuente: Infosel Financiero

IV.- Distribución de Dividendos.

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2012, se calculó considerando los ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo la PTU.

Se llevaron a cabo Distribuciones de Efectivo del 95% al 100% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que 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 del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2012:

| Periodo | Dividendo declarado |
|-------------------|--|
| 2012 | |
| primer trimestre | \$ 0.196029416 por cada CBFIs en circulación. |
| segundo trimestre | \$ 0.300000027 por cada CBFIs en circulación. |
| tercer trimestre | \$ 0.404468562 por cada CBFIs en circulación. |
| cuarto trimestre | \$ 0.4216098563 por cada CBFIs en circulación. |

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos, que asciende a 742'964,258 CBFIs y 422'575,223 CBFIs para el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, y la utilidad por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 956'075,930 CBFIs. Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;

- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El efectivo disponible estimado para efectuar las Distribuciones de Efectivo, podría ser mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, el Fideicomiso tendría que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello, se tendría que utilizar los recursos que obtenga el Fideicomiso derivados de futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

V.- Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Los ingresos del Fideicomiso proceden, principalmente, de las Rentas que recibe de sus arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento de sus bienes inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen la Cartera del Fideicomiso, depende principalmente de la capacidad de (i) mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; (ii) arrendar el espacio actualmente disponible; (iii) arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los arrendamientos actuales; y (iv) a través de la expansión o construcción de propiedades.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren, afectará los resultados de las operaciones del Fideicomiso y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento previstos a vencer durante 2013 representan el 15% del total del área rentable ocupada y el 9% de la Renta fija del Fideicomiso.

Condiciones de Mercado. Se tiene la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán el rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a los mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de los 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 las propiedades. Creemos que los objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las del Fideicomiso en los mismos mercados en los que se encuentran sus propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de las posibilidades del Fideicomiso 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 las propiedades del Fideicomiso, y por ende sus 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 al Asesor del Fideicomiso (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*) y a la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso 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.

~~F1 Management, S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1401
Sr. André El Mann Arazi~~