



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

FIDEICOMITENTE

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

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria  
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401.  
Clave de cotización: "FUNO11".

Dirección:  
Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11  
Col. Santa Fe, México D.F., 01210

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.**

INFORMACIÓN REFERENTE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs.

- Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/1401 (el "Fideicomiso") no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento;
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1401, constituido con fecha 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 del Distrito Federal;
- Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria;  
Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.;
- Fideicomitentes Adherentes: Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo;
- Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs;
- Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso;
- Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos: Nuestra Cartera está compuesta por 444 propiedades con 455 operaciones, diversificadas en términos de tipo de operación en: 277 comerciales, 102 industriales y 76 de oficinas, con 5,951,241 metros cuadrados de GLA (2,164,835 comerciales, 3,136,000 industriales y 650,406 de oficinas). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 13 propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 1,162,249 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Las propiedades en operación están geográficamente diversificadas en 31 entidades federativas (todas las entidades federativas excepto el estado de Zacatecas), y en base de inquilinos en aproximadamente 2,350 inquilinos y 4,798 contratos de arrendamiento de diversas industrias y sectores. El área rentable de estas propiedades en operación asciende a 5,951,241 metros cuadrados rentables y al 31 de diciembre de 2014 reportó una tasa de ocupación del 95.3%.
- Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida

en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

- Rendimiento y procedimiento de cálculo: A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- Nivel de endeudamiento: 25.2%;
- Índice de cobertura de servicio de la deuda: 4.4x;
- Periodicidad y forma de amortización de los CBFIs: Nuestros CBFIs no son amortizables;
- Periodicidad y forma de pago de rendimientos: Nuestro Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Efectivo en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política;
- Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F.;
- Denominación del representante común de los Tenedores: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple;
- Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.;
- Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos valores, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones de Efectivo o compraventa de estos valores es el previsto por los artículos 223 y 224 (actualmente artículos 187 y 188) de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal, mediante el Oficio SAT.
- Especificación de las características de los CBFIs en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.): Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo, y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.;
- Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-003 en el Registro Nacional de Valores.

#### INFORMACIÓN REFERENTE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO (DEUDA) O CBs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en esta sección, tendrá el significado que se les atribuye a los mismos en el prospecto de colocación definitivo y los respectivos Suplementos, según corresponda a cada emisión de CBs.

Clave de Pizarra	<u>FUNO 13</u>	<u>FUNO 13-2</u>	<u>FUNO 13U</u>
<u>Monto</u>	Ps. \$4,350,058,800.00 (cuatro mil trescientos cincuenta millones cincuenta y ocho mil ochocientos Pesos 00/100 M.N.).	Ps. \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).	425,700,000 (cuatrocientos veinticinco millones setecientos mil) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,149,941,231.90 (dos mil ciento cuarenta y nueve millones novecientos cuarenta y un mil doscientos treinta y un Pesos 90/100).
<u>Fecha de Emisión</u>	16 de diciembre de 2013.	16 de diciembre de 2013.	16 de diciembre de 2013.
<u>Fecha de Vencimiento</u>	10 de junio de 2019.	4 de diciembre de 2023.	27 de noviembre de 2028.

<b><u>Plazo de la Emisión</u></b>	Hasta 2,002 días, equivalentes a aproximadamente 5 años y medio.	Hasta 3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años.	Hasta 5,460 días, equivalentes a aproximadamente 15 años.
<b><u>Interés y procedimiento de cálculo</u></b>	<p>A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los CBs devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa anual, que el Representante Común CB calculará 2 Días Hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses. La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 0.80 (cero punto ochenta) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 días (o la que la sustituya).</p>	<p>A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los CBs devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.40% (ocho punto cuarenta por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p>	<p>A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los CBs devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 5.09% (cinco punto cero nueve por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p>
<b><u>Periodicidad en el pago de intereses</u></b>	El pago de intereses ordinarios que devenguen los CBs durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días, salvo el último periodo que es irregular y constará de 14 (catorce) días.	El pago de intereses ordinarios que devenguen los CBs durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 182 (ciento ochenta y dos) días.	El pago de intereses ordinarios que devenguen los CBs durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 182 (ciento ochenta y dos) días.
<b><u>Lugar y forma de pago de intereses y principal</u></b>	<p>El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el Suplemento Informativo de la Emisión, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F., contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, y en la misma moneda que la suma Principal.</p>		
<b><u>Amortización y amortización anticipada</u></b>	<p>La amortización de los CBs se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento. La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los CBs, a partir de la fecha en que ocurra el tercer aniversario de la Fecha de Emisión, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo establecido en el título que documenta la Emisión.</p>		
<b><u>Garantía</u></b>	<p>Los CBs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.</p>		
<b><u>Fiduciario Emisor</u></b>	<p>Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.</p>		
<b><u>Calificación</u></b>	<p><b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AAA"</b>, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.</p> <p><b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex)"</b>, la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.</p>		
<b><u>Representante Común CBs</u></b>	<p>CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.</p>		
<b><u>Depositario</u></b>			

El presente párrafo es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda 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 2014, es decir, a la tasa del 0.60% 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 del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

### Régimen Fiscal

### Inscripción en el Registro

Los CBs se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2013-016-01 en el 4.15-2013-016-02 en el 03 en el Registro Nacional de Valores. Los CBs se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2013-016-01 en el 4.15-2013-016-02 en el 03 en el Registro Nacional de Valores. Los CBs se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2013-016-01 en el 4.15-2013-016-02 en el 03 en el Registro Nacional de Valores.

## INFORMACIÓN REFERENTE A LOS SENIOR NOTES

Nombre	<u>Senior Notes due 2024</u>	<u>Senior Notes due 2044</u>
<u>Monto</u>	EUA\$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100).	EUA\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100).
<u>Fecha de Emisión</u>	30 de enero de 2014.	30 de enero de 2014.
<u>Fecha de Vencimiento</u>	15 de diciembre de 2024.	30 de enero de 2044.
<u>Plazo de la Emisión</u>	Hasta 3,972 días, equivalentes a aproximadamente 10 años.	Hasta 10,957 días, equivalentes a aproximadamente 30 años.
<u>Interés y procedimiento de cálculo</u>	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Senior Notes devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común Senior Notes deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Senior Notes devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común Senior Notes deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 6.95% (seis punto noventa y cinco por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.
<u>Periodicidad en el pago de intereses</u>	El pago de intereses ordinarios que devenguen los Senior Notes durante la vigencia de la Emisión se realizará los días 15 de junio y 15 de diciembre de cada año durante la vigencia de la Emisión.	El pago de intereses ordinarios que devenguen los Senior Notes durante la vigencia de la Emisión se realizará los días 30 de enero y 30 de julio de cada año durante la vigencia de la Emisión.
<u>Lugar y forma de pago de intereses y principal</u>	El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Senior Notes se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el Suplemento Informativo de la Emisión, mediante transferencia electrónica con fondos disponibles inmediatamente a DTC.	El pago de intereses ordinarios que devenguen los Senior Notes durante la vigencia de la Emisión se realizará los días 30 de enero y 30 de julio de cada año durante la vigencia de la Emisión.

<b><u>Amortización y amortización anticipada</u></b>	La amortización de los Senior Notes se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento.
<b><u>Garantía</u></b>	Los Senior Notes son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.
<b><u>Fiduciario Emisor</u></b>	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
<b><u>Calificación</u></b>	<b>Calificación otorgada por Moody's Investor Services, Inc.: "Baa2".</b> <b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "BBB(EXP)".</b>
<b><u>Representante Común Senior Notes</u></b>	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b><u>Depositario</u></b>	The Depository Trust Company ("DTC").
<b><u>Régimen Fiscal</u></b>	...
<b><u>Inscripción en el Registro</u></b>	...

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

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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

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

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

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

## Información Financiera

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

Los Estados Financieros Auditados y Consolidados por los ejercicios fiscales concluidos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron aprobados por la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs, celebrada el día 28 de abril de 2015.

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

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

## Información sobre Divisas

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

## Información sobre la Industria y el Mercado

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

## Información Adicional Presentada

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

**Usos u Operaciones Múltiples:** Algunas de nuestras Propiedades tienen múltiples usos u operaciones. Por ejemplo, suponiendo que alguna de nuestras Propiedades de oficinas también tuviese un componente comercial y que cuente con 10,000 metros cuadrados de GLA, de los cuales 7,000 metros cuadrados de GLA corresponden al espacio de oficinas y 3,000 metros cuadrados de GLA se utilizan para uso comercial, se mostraría como sigue:

**Número de Propiedades** – Para este concepto hemos tomado la Operación con mayor participación por metro cuadrado dentro de la propiedad como el giro principal. En el supuesto incluido en el párrafo anterior, la propiedad en la cual se tiene los 10,000 metros cuadrados de GLA sería clasificada como "de oficina", por lo que se contabilizaría dentro del rubro "de oficinas" como una Propiedad.

**Número de Operaciones** – Para este concepto hemos tomado cada Operación dentro de la Propiedad de manera individual. En el supuesto anterior se tendría una sola propiedad con dos Operaciones, una "comercial" con 3,000 metros cuadrados de GLA y una "de oficinas" con 7,000 metros cuadrados de GLA.

**Nota:** Para efectos del presente reporte y para tener mayor claridad de las Operaciones de nuestra Cartera se dará prioridad a las Operaciones y no a las Propiedades (aunque se hará referencia a ambas).

**Operaciones Hoteleras** – Al día de hoy Fibra Uno no cuenta con ninguna Propiedad arrendada exclusivamente para Operaciones hoteleras. En el caso de Propiedades que cuenten con una porción de su GLA arrendado para Operaciones hoteleras, dicha Operación será cuantificada como sigue: (i) en primer lugar, en caso de que la Propiedad tenga metros cuadrados destinados a Operaciones comerciales, la parte arrendada para hotel se cuantificará también como una Operación "comercial" (exceptuando los casos donde el área comercial sea menos del 10% del GLA de la Propiedad), y (ii) en segundo lugar, en caso de que el área comercial sea menos del 10% del GLA de la Propiedad o que la Propiedad no tenga Operación "comercial", la parte arrendada para hotel se cuantificará como parte de la Operación predominante de dicha Propiedad.

Según sea aplicable, el presente Reporte incluye referencias a ciertas carteras de Propiedades. Por ejemplo, nos referimos a nuestra Cartera Inicial como aquellas Propiedades que adquirimos en nuestras transacciones de formación. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el "*Anexo B) - Tabla de Carteras y Propiedades*" del presente Reporte.

## ÍNDICE

INFORMACIÓN REQUERIDA	SECCIÓN DEL REPORTE ANUAL	Pág.
<b>1) INFORMACIÓN GENERAL</b>		
a) Glosario de términos y definiciones	Glosario de Términos y Definiciones.	1
b) Resumen ejecutivo	Resumen Ejecutivo.	16
c) Factores de riesgo	Factores de Riesgo.	95
d) Otros valores	Estructura - Apartado: Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	227
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	No aplica.	n.a.
f) Destino de los fondos, en su caso	No aplica.	n.a.
g) Documentos de carácter público	Documentos de carácter público.	135
<b>2) LA EMISORA</b>		
a) Historia y desarrollo de la emisora	Historia y Desarrollo de la Fibra. Resumen Ejecutivo.	43 16
b) Descripción del negocio	Historia y Desarrollo de la Fibra.	43
(i) Actividad principal	Historia y Desarrollo de la Fibra.	43
(ii) Canales de distribución	No aplica.	n.a.
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	No aplica.	n.a.
(iv) Principales clientes	No aplica.	n.a.
(v) Legislación aplicable y situación tributaria	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	214
	Historia y Desarrollo de la Fibra - Apartado: Régimen Fiscal e Impuestos.	70
(vi) Recursos humanos	Historia y Desarrollo de la Fibra - Apartado: Recursos humanos.	69
	Resumen Ejecutivo - Apartado: Nuestro Administrador.	36
(vii) Desempeño ambiental	Historia y Desarrollo de la Fibra - Apartado: Asuntos Ambientales y Seguros.	68
(viii) Información de mercado	Historia y Desarrollo de la Fibra - Apartado: El Mercado Inmobiliario en México.	75
(ix) Estructura corporativa	Resumen Ejecutivo - Apartado:	

	Nuestra Estructura Corporativa.	40
(x)	Descripción de sus principales activos	
(xi)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	Historia y Desarrollo de la Fibra – Apartado: Nuestra Cartera. 16
(xii)	Acciones representativas del capital social	Historia y Desarrollo de la Fibra – Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales. 70
(xiii)	Dividendos	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable. 215
		Historia y Desarrollo de la Fibra – Apartado: Política de Distribución. 40
<b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA</b>		
a)	Información financiera seleccionada	Información Financiera Seleccionada. 136
b)	Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	No aplica. n.a.
c)	Informe de créditos relevantes	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones – Apartado: Líneas de Crédito y otras Obligaciones. 154
d)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones. 138
	(i) Resultados de la operación	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones – Apartados: Información General. 138
		Resultados de Operación. 141
	(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 – Apartados: Información General. 138
		Liquidez y Recursos de Capital. 147
	(iii) Control interno	El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración – Apartado: Gobierno Corporativo. 194
e)	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. 139

#### 4) ADMINISTRACIÓN

a)	Auditores externos	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - Apartado: Auditor Externo.	224
b)	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	Resumen Ejecutivo - Apartados: Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas. Conflictos de Interés.	37 37
		Contratos y Acuerdos.	209
		Políticas respecto a determinadas actividades - Apartado: Política de conflictos de interés.	207
c)	Administración y accionistas	Resumen Ejecutivo - Apartados: Nuestro Administrador. Contratos Vinculados con las Propiedades.	36 37
		El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración - Apartado: La Administración y los Comités.	180
d)	Estatutos sociales y otros convenios	Historia y Desarrollo de la Fibra - Apartado: Fibra Uno.	43
e)	Otras prácticas de gobierno corporativo	Contrato de Administración con F1 Management. Políticas respecto a determinadas actividades. Contratos y Acuerdos.	169 200 209
		El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración - Apartado: Gobierno Corporativo.	194

#### 5) MERCADO DE CAPITALES

a)	Estructura	Estructura	225
		Principales Tenedores	226
b)	Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	Otros valores emitidos por el Fideicomiso. Desempeño de las Emisiones de CBs de FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U Desempeño de los Seniro Notes	227 227 228
c)	Comportamiento de la acción en el mercado de valores	Comportamiento del CBFIs en el mercado de valores.	230
d)	Formador de Mercado	Formador de Mercado	134

<b>6) PERSONAS RESPONSABLES</b>	Personas Responsables.	235
<b>7) ANEXOS</b>		
<b>a) Estados financieros dictaminados y opiniones del comité de auditoría e informes del comisionario en su caso.</b>	Estados Financieros Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 9 de Abril	Anexo A
	Tablas de Carteras y Propiedades en Garantía	Anexo B

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

## 1. INFORMACION GENERAL

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

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

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
<b>Administrador F1 Controladora</b>	Significa nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporcionó, hasta el 31 de diciembre de 2014, los Servicios de Administración de nuestra Cartera Apolo.
<b>Administrador F1 Management</b>	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración de toda nuestra Cartera; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
<b>Administradores</b>	Significa conjuntamente (i) nuestras Subsidiarias, (ii) Finsa Holding, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Vermont conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Hines Interests, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Maine conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario y (iv) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa la asamblea de Tenedores de CBFIs en términos de la

<b>de CBFIs</b>	LMV y de la LGTOC.
<b>Asamblea de Tenedores CBs</b>	Significa la Asamblea de Tenedores CBs en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>Asesor</b>	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.
<b>Asesor Contable</b>	Significa, De la Paz, Costemalle-DFK México, S.C., quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones contables.
<b>Asesor Fiscal</b>	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.
<b>Auditor Externo</b>	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos, los Derechos de Arrendamiento 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.
<b>Bienes Inmuebles Adquiridos</b>	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
<b>Bienes Inmuebles Aportados</b>	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.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Cartera</b>	Significa conjuntamente la Cartera Apolo, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera Colorado, la Cartera Corporativo San Mateo, la Cartera Delaware, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Inicial, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera P-4, la Cartera Pace, la Cartera Parque Empresarial

Cancún, la Cartera Posadas, la Cartera R-15, la Cartera Rojo, la Cartera Samara, la Cartera Tanara Aguascalientes, la Cartera Tepotzotlán, la Cartera TM, la Cartera Torre Diana, la Cartera UAG, la Cartera Verde, la Cartera Vermont, la Cartera Villahermosa y la Cartera 8 Edificios.

<b>Cartera de Adquisición</b>	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
<b>Cartera Apolo</b>	Significa la cartera adquirida en diciembre de 2013, compuesta por 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.
<b>Cartera Azul</b>	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 23 propiedades, incluyendo 19 propiedades comerciales, una propiedad industrial, 3 propiedades de oficinas, ubicadas en 8 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal.
<b>Cartera Blanco</b>	Significa la propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012, ubicada en Cuemanco, Distrito Federal para uso comercial.
<b>Cartera Búfalo</b>	Significa el proyecto conocido como Mitikah para el futuro desarrollo de inmuebles de uso mixto en la Ciudad de México.
<b>Cartera California</b>	Significa los 29 inmuebles industriales, ubicados en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas; así como una reserva territorial para futuras expansiones de parques industriales ubicada en Monterrey y San Luis Potosí. La adquisición de estos inmuebles se cerró en mayo de 2014.
<b>Cartera Colorado</b>	Significa la propiedad de oficinas adquiridas en enero de 2014, ubicada Avenida Universidad, al sur de la Ciudad de México.
<b>Cartera Corporativo San Mateo</b>	Significa el bien inmueble conocido como "Corporativo de Oficinas San Mateo", ubicado en el Estado de México, adquirido en junio de 2014.
<b>Cartera Inial o Cartera de Aportación</b>	Significa las 13 Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, ubicadas en los estados de Quintana Roo, Jalisco, Estado de México,

Guanajuato, Chiapas, Guerrero y Distrito Federal.

<b>Cartera Delaware</b>	Significa la Propiedad en desarrollo para la construcción de áreas de oficinas y uso comercial, adquirida en el mes de octubre de 2013, ubicada sobre Avenida Insurgentes de la Ciudad de México, Distrito Federal.
<b>Cartera Desarrollo</b>	Significa la cartera de 13 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,162,249 metros cuadrados potenciales de GLA.
<b>Cartera Estabilizada</b>	Significa nuestra cartera de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2014 compuesta por 444 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 455 Operaciones (277 comerciales, 102 industriales y 76 de oficinas en conjunto) con 5,951,240 metros cuadrados de GLA (2,164,835 comerciales, 3,136,000 industriales y 650,406 de oficinas).
<b>Cartera Florida</b>	Significa el edificio de oficinas ubicado en el corredor Insurgentes, sobre la esquina de Av. Insurgentes Sur y Barranca del Muerto en la Ciudad de México. Esta adquisición se cerró en el mes de marzo 2015.
<b>Cartera Gris</b>	Significa la Propiedad industrial y de uso comercial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.
<b>Cartera G-30</b>	Significa la cartera de 30 Operaciones adquirida durante el segundo trimestre de 2013, que se integra con 16 Propiedades industriales, 4 Propiedades comerciales y 4 Propiedades de oficina, así como 6 Propiedades en desarrollo, ubicadas en el Estado de México y el Distrito Federal.
<b>Cartera Hotel Histórico</b>	<b>Centro</b> Significa el inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México, Distrito Federal. Este inmueble fue adquirido en julio de 2014.
<b>Cartera Indiana</b>	Significa la cartera de 13 planteles de educación superior, de los cuales 11 están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de México, 1 en la ciudad de Cuernavaca y 1 en la ciudad de Guadalajara.
<b>Cartera Inicial</b>	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la propiedad en Toluca (17 propiedades).

<b>Cartera Kansas</b>	Significa la cartera de 19 Propiedades las cuales incluyen 10 centros comerciales estabilizados (con 5 terrenos adyacentes para futuras expansiones), 2 centros comerciales en proceso de estabilización y 7 terrenos para desarrollo futuro. Estas propiedades están ubicadas en siete estados de México.
<b>Cartera La Viga</b>	Significa el corporativo de oficinas conocido como "La Viga", ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México, Distrito Federal. Este edificio fue adquirido en el mes de julio del 2014.
<b>Cartera Maine</b>	Significa la cartera de 7 Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 6 propiedades industriales en las ciudades de Guadalajara, Irapuato, Aguascalientes y San Luis Potosí y un centro comercial en la ciudad de Mérida, Yucatán.
<b>Cartera Morado</b>	Significa la cartera de inmuebles adquirida en agosto de 2012, compuesta por 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 propiedades comerciales, 5 propiedades de oficina y 3 propiedades industriales, ubicadas en 6 entidades federativas: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y Distrito Federal.
<b>Cartera Oregon</b>	Significa la cartera compuesta por 3 centros comerciales estabilizados ubicados en la Ciudad de México.
<b>Cartera P-4</b>	Significa la cartera integrada por cuatro edificios de oficinas ubicados en el corredor Insurgentes, en la Ciudad de México, de los cuales los primeros dos inmuebles fueron adquiridos en septiembre de 2014.
<b>Cartera Pace</b>	Significa la cartera adquirida en marzo de 2013, compuesta por 2 propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
<b>Cartera Parque Empresarial Cancún</b>	Significa la propiedad industrial adquirida en septiembre de 2013, ubicada en la Avenida Luis Donaldo Colosio en la Carretera Cancún-Tulum Km. 17, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
<b>Cartera Posadas</b>	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de junio de 2013, ubicada en la Ciudad de México, Distrito Federal.
<b>Cartera Rojo</b>	Significa la cartera adquirida en abril de 2012, 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.

<b>Cartera R-15</b>	Significa la cartera de 15 propiedades integrada por 3 edificios de oficinas ubicados en la Ciudad de México y Guadalajara, una propiedad industrial y 11 propiedades comerciales ubicadas en Quintana Roo, Jalisco, Veracruz, Sonora y Estado de México. Las primeras dos propiedades ubicadas en Guadalajara y Puerto Vallarta fueron adquiridas en el segundo y tercer trimestres de 2014, respectivamente.
<b>Cartera Samara</b>	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado "Samara", ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se cerró en diciembre de 2014.
<b>Cartera Tanara Aguascalientes</b>	Significa la Propiedad comercial en proceso de desarrollo adquirida en el mes de mayo de 2013 ,ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
<b>Cartera Tepotzotlán</b>	Significa la propiedad industrial adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en Tepotzotlán, Estado de México.
<b>Cartera TM</b>	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemáticos de oficinas conocido como "Torre Mayor", ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México, Distrito Federal.
<b>Cartera Torre Diana</b>	Significa la propiedad de oficinas y uso comercial en desarrollo, adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la calle de Rio Mississippi, a unos pasos del corredor Reforma en el Distrito Federal.
<b>Cartera Utah</b>	Significa la propiedad de oficinas adquirida en el mes de marzo de 2015, el cual cuenta con una ubicación "Premium" al estar ubicado en el corredor "Reforma - Lomas".
<b>Cartera UAG</b>	Significa la propiedad comercial adquirida en septiembre de 2013, ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
<b>Cartera Verde</b>	Significa la propiedad de uso industrial, adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México.

<b>Cartera Vermont</b>	Significa la cartera adquirida en noviembre de 2013, compuesta por 34 propiedades industriales ubicadas en Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
<b>Cartera Villahermosa</b>	Significa la propiedad adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco.
<b>Cartera 8 Edificios</b>	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013 y que se encuentra en proceso de escrituración compuesta por 8 edificios corporativos de oficinas, 7 de ellos ubicados en el Distrito Federal y 1 en Guadalajara.
<b>CBs o Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda)</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda) o certificados de deuda emitidos o a ser emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios 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.
<b>CETES</b>	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Comité de Auditoría</b>	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.
<b>Comité de Compensaciones</b>	Significa el comité integrado exclusivamente por los Miembros del Comité de Nominaciones y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.
<b>Comité de Prácticas</b>	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3 del Fideicomiso.
<b>Comité Técnico</b>	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
<b>Conducta de Destitución</b>	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o

	<p>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.</p>
<b>Contratos de Administración</b>	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores a efecto de que los Administradores proporcionen los Servicios de Administración.
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de los Bienes Inmuebles.
<b>Contrato de Asesoría en Planeación</b>	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
<b>Contratos de Servicios de Representación</b>	Significan los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efecto de que estas proporcionen los Servicios de Representación.
<b>Convenio de Adhesión</b>	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.
<b>Criterios de Elegibilidad</b>	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
<b>Derecho de Reversión</b>	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.

<b>Desinversión</b>	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Habil</b>	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores 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. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
<b>Distribución de Efectivo</b>	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.
<b>Dólares o Dólar</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>DSCR</b>	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.
<b>Emisión de CBs</b>	Significa cada emisión de CBs que realice el Fiduciario al amparo del Programa de Deuda. Al 31 de diciembre de 2014, se habían realizado tres emisiones de CBs con clave de pizarra FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada fecha de emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

<b>Estados Financieros</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN Y DE OTRO TIPO DE FIBRA UNO” del presente reporte anual.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresas de Servicios de Representación</b>	Significa conjuntamente F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso de los Servicios de Representación de toda nuestra Cartera, excepto por lo que se refiere a la Cartera Morado; y Cabi Inver S.A. de C.V., quien nos proporciona los Servicios de Representación de nuestra Cartera Morado.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
<b>Familia Attié</b>	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
<b>Familia El-Mann</b>	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
<b>Familia Guindi</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
<b>Familia Kababie</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
<b>Familias Relevantes</b>	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
<b>FICEDA</b>	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
<b>FIBRA o FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de CBFIs, por lo que hace a sus derechos económicos y corporativos sobre el Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

<b>Fideicomiso</b>	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.
<b>Fideicomiso de Control</b>	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 las Familias 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.
<b>Fideicomitente</b>	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
<b>Fideicomitente Adherente</b>	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.
<b>Fideicomitente Adherente Relevante</b>	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes conforme se define dicho término en el Fideicomiso, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
<b>Fiduciario o Emisor o Emisora</b>	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
<b>GLA</b>	Significa área rentable en metros cuadrados.
<b>Indeval</b>	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Inversiones Permitidas</b>	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
<b>ISR</b>	Significa el impuesto previsto por la LISR.
<b>ISR Diferido</b>	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la

	aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
<b>Jumbo Administración</b>	Significa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., la empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes que nos proporciona todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
<b>LGTOC</b>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>Liquidador</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>LTV</b>	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda bruta entre el valor de los activos de la Fibra ( <i>"Loan To Value"</i> ).
<b>Macrotítulo</b>	Significa el título que ampara los CBFIs con clave de pizarra FUNO11 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto del Fideicomitente, así como del Administrador.
<b>NOI</b>	Significa ingreso operativo neto que se calcula mediante la resta a los ingresos totales del total de gastos de operación y mantenimiento y seguros y predial.

<b>Operaciones</b>	Significa el uso u operación que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad. Una Propiedad puede tener uso industrial, oficinas y comercial de manera individual, o de manera mixta, es decir, una Propiedad puede tener diversos usos u operaciones.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Período Mínimo de Inversión</b>	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable, durante el que el Fideicomiso debe mantener la Inversión Inmobiliaria.
<b>Personas Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Pesos o Ps.</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Programa de Deuda</b>	Significa el programa revolvente de CBs por un monto de hasta Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIS, que se describe en el Prospecto de Colocación de Deuda autorizado por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.
<b>Propiedades</b>	Significa los Bienes Inmuebles que conforman nuestra Cartera.
<b>Propietarios</b>	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.
<b>Reporte</b>	Significa este reporte anual.
<b>Renta Fija Anualizada o RFA</b>	Significa la renta fija anualizada en nuestra Cartera.
<b>Rentas</b>	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de nuestros Bienes Inmuebles, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Representante Común</b>	Significa CI Banco, 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.
<b>Representante Común</b>	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el

<b>CB</b>	representante común de los tenedores de los CBs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores CBs.
<b>Representante Común Senior Notes</b>	Significa CI Banco, Institución de Banca Múltiple quién será el representante común de los tenedores de los Senior Notes, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Senior Notes.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<b>Resultado Fiscal</b>	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.
<b>Senior Notes</b>	Significa la oferta y venta en los mercados internacionales que se llevó a cabo el 30 de enero de 2014 de (i) EUA\$600,000,000.00 de bonos con vencimiento al 15 de diciembre de 2024 y (ii) EUA\$400,000,000.00 de bonos con vencimiento al 30 de enero de 2044.
<b>Servicios de Administración</b>	Significa los servicios de administración, operación y mantenimiento de este Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que proporciona 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 por este Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de los Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y mercadotecnia de los Bienes Inmuebles; (iii) la negociación de los Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; (iv) la administración de los Contratos de Arrendamiento, y en su caso, la facturación y cobro de las Rentas y Derechos de Cobro; (v) el pago de los servicios, contribuciones y primas por el aseguramiento de los Bienes Inmuebles; (vi) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles; (vii) la negociación y adquisición de los Bienes Inmuebles; (viii) el mantenimiento, reparación, remodelación, adaptación, mejora y construcción de los Bienes Inmuebles; (ix) la inspección rutinaria de los Bienes Inmuebles; y (x) los demás actos previstos en el Contrato de Administración.
<b>Servicios de Representación</b>	Significa las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a su respectivo Contrato de Servicios de Representación, consistentes entre otras, en proporcionar a este Fideicomiso, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas; (ii)

	cobranza de Rentas conforme lo solicite el Administrador; (iii) apoyo al Administrador en la contratación de inquilinos; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Servicios de Asesoría en Planeación</b>	Significa las actividades realizadas por el Asesor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes entre otras, en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida para: (i) 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, arrendamiento y en su caso, enajenación de los Bienes Inmuebles; y (ii) la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Suplemento o Suplemento Informativo</b>	Significa cualquier suplemento al presente Reporte que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de CBs al amparo del Programa.
<b>Tenedores</b>	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
<b>UDIS</b>	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

## b) Resumen Ejecutivo

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

### i) FIBRA UNO

#### Descripción FIBRA UNO

En enero de 2011 nos constituimos como la primera FIBRA de México. Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección *“INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS”*, del presente Reporte.

Como FIBRA nos dedicamos principalmente a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, éramos la empresa pública inmobiliaria más grande de México y Latinoamérica en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México y Latinoamérica. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Bienes Inmuebles que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la *“Oferta Inicial”*). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

## Acontecimientos y Resultados 2014

Los resultados del 2014 reflejaron un desempeño operativo sólido y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, tanto en la operación de nuestra Cartera, como en nuestra estrategia de adquisiciones diseñadas para generar valor a nuestros Tenedores.

Durante 2014 logramos completar más de diez adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto superior a los Ps. \$22 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de 20.2% en GLA y de 11.0% en número de propiedades respecto al año 2013, para terminar con una Cartera con 5,951,241 metros cuadrados de GLA y 444 Propiedades con 455 Operaciones.

Respecto a las adquisiciones concluidas, la más icónica es la de la Cartera Samara, que nos añadió 133,500 m<sup>2</sup> de GLA a nuestra Cartera.

Adquisiciones de Cartera						
Cartera Estabilizada	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	Valor RFA (Cifras en Millones)	# Propiedades
Colorado	ene-14	102	EUA\$125	Efectivo: EUA\$125	EUA\$19.5	1
Maine	feb-14	146	EUA\$86.5 + Ps. \$472.4	Efectivo: EUA\$86.5 + Ps. \$472.4	Ps. \$129.5	7
California	may-14	345	EUA\$274.8	Efectivo: EUA\$98.6 CBFIs: US\$176.2	EUA\$19.7	29
Corp. San Mateo	jun-14	5.4	Ps. \$121	Efectivo: Ps. \$121	Ps. \$11	1
Hotel Centro Histórico	jul-14	40	EUA\$90	CBFIs: EUA\$59 Deuda: EUA\$31	EUA\$8.3	1
La Viga	jul-14	22.5 <sup>(1)</sup>	Ps. \$412.2	Efectivo: Ps. \$412.2	Ps. \$41 <sup>(1)</sup>	1
R-15	jul-14	83	Ps. \$3,719	Efectivo: Ps. \$796.2 CBFIs: Ps. \$2,922.8	Ps. \$360	2
P-4	sep-14	12	Ps. \$280	Efectivo: Ps. \$280	Ps. \$28.6	2
Samara	dic-14	133.5	Ps. \$5,586	CBFIs: Ps. \$4,354 Deuda: Ps. \$1,232	Ps. \$390.5	1

<sup>(1)</sup> Mediante una inversión adicional de Ps. \$500 millones adicionales estimamos que esta propiedad podría alcanzar un GLA total de 90,288 m<sup>2</sup> y un NOI de Ps. \$225 millones.

Adicional a las adquisiciones de las carteras desglosadas en la tabla anterior, en el 2014 adquirimos dos terrenos. El primer terreno denominado Christel House ubicado en México, Distrito Federal, se compró para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio total de compra fue por \$34.2 millones. El segundo terreno está ubicado en la ciudad de Cancún, en el estado de Quintana Roo, y será utilizado para el desarrollo de un centro comercial. El precio total de compra fue por \$407.9 millones.

De las carteras adquiridas durante 2014 el 82% pertenece a adquisiciones de partes no

relacionadas y únicamente el 18% a adquisiciones de partes relacionadas y específicamente por la adquisición de la Cartera Samara.

Cartera en Desarrollo	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Inversión a la fecha (Cifras en millones)	Inversión total estimada (Cifras en millones)	# Propiedades
Torre Diana	may-13	63	Ps.\$446.8	Ps.\$650	1
La Viga	jul-14	68	Ps.\$313.0	Ps.\$500	1
Delaware	oct-13	70	-	Ps.\$1,400	1
Apolo	dic-13	140	Ps.\$904.0	Ps.\$1,151	2
G-30 <sup>(2)</sup>	ene-13	822	Ps.\$3,543.2	Ps.\$5,382	8

<sup>(2)</sup> Incluye cuatro propiedades que se encuentran bajo desarrollo adicional y cuentan actualmente con área rentada o en posibilidad de ser rentada

Así mismo, se completó la construcción y desarrollo de Tanara Aguascalientes.

Este crecimiento se financió a través de recursos de capital obtenidos en nuestro tercer *follow-on* en junio de 2014, así como con recursos de deuda bancaria, y por primera vez en nuestra historia, a través de deuda bursátil en los mercados local e internacional.

Nuestro tercer *follow-on* se colocó de manera exitosa en el mercado local e internacional por un monto de Ps. \$32,816 millones, confirmando el liderazgo de Fibra Uno en el sector inmobiliario que se ha posicionado apoyado en la entrega de resultados y el compromiso de nuestro equipo de administración para cumplir con los objetivos planteados desde nuestra Oferta Inicial.

Durante el segundo semestre de 2013, iniciamos un proceso de calificación corporativa con Moody's, Fitch Ratings y HR Ratings, a través de los cuales, obtuvimos las más altas calificaciones en escala local y calificaciones de grado de inversión para las emisiones internacionales como sigue:

Calificaciones Fibra UNO		
	Calificadora	Calificación
Escala Local	Fitch Ratings HR Ratings	AAA(mex) HR AAA
Escala internacional	Moody's Fitch Ratings	Baa2 BBB

Con estas calificaciones, estuvimos en posibilidad de acceder a los mercados públicos de deuda a través de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) en México en diciembre de 2013 y febrero de 2015, y los Senior Notes en los mercados internacionales en enero de 2014:

Emisiones de Deuda Pública Fibra Uno				
	Emisión	Monto	Plazo	Tasa
Local	FUNO 13	Ps.\$6,850 millones <sup>(1)</sup>	5 años	TIIE+0.8%
	FUNO 13-2	Ps.\$2,000 millones	10 años	8.40%
	FUNO 13U	425,700,000 UDI's (Ps.\$2,150 millones)	15 años	5.09%
	FUNO 15	Ps.\$7,500 millones	10.5 años	6.99%
Internacional				
	Senior Notes due 2024	EUA.\$ 600 millones	10 años	5.25%
	Senior Notes due 2044	EUA.\$ 400 millones	30 años	6.95%

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

Estas emisiones marcaron un precedente para Fibra Uno, al ser la primera FIBRA en México en emitir deuda en el mercado local y en los mercados internacionales. Así mismo, las emisiones de CBs se colocaron como las emisiones más grandes para una entidad no gubernamental en su debut, y respecto a los Senior Notes, uno de los pocos emisores latinoamericanos en emitir un tramo a 30 años en su emisión inaugural.

Así mismo durante 2014, obtuvimos tres líneas revolventes bancarias quirografarias con Santander, Bancomer, y HSBC por un monto agregado de Ps. \$6,755 millones, que representan fuentes comprometidas de liquidez, apoyando nuestra estructura de capital. Para una descripción detallada de nuestras fuentes de financiamiento ver sección –"Líneas de Crédito y Otras Obligaciones en sección Discusión y Análisis a Nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones"- del presente Reporte.

Adicionalmente, los recursos obtenidos a través de los CBs y Senior Notes, se utilizaron también para prepagar líneas bancarias que estaban garantizadas por Bienes Inmuebles, o que tenían un vencimiento próximo, para alcanzar los siguientes objetivos:

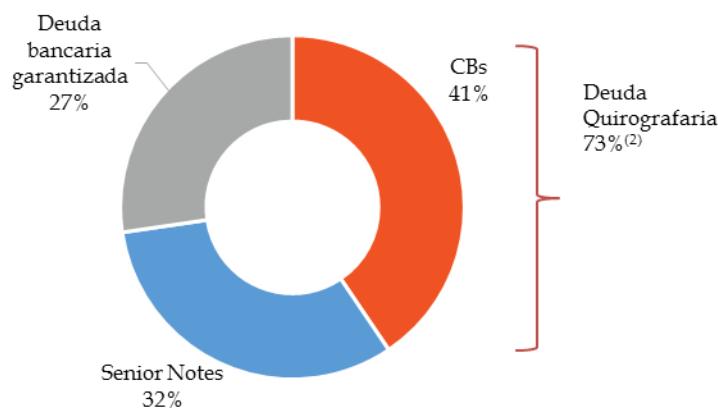
- Diversificar fuentes de financiamiento de deuda
- Extender la vida promedio de nuestra deuda, al prepagar deuda de corto plazo
- Mejorar nuestra estructura de capital a través de la liberación de activos que estaban garantizando pasivos y con ello, contar con una mayor proporción de deuda quirografaria

El efecto del crecimiento en nuestros activos por las adquisiciones realizadas y el incremento en deuda quirografaria y decremento en deuda bancaria garantizada durante 2014, llevó nuestra razón de apalancamiento o LTV al 25.2% y a una razón de activos no gravados a deuda no garantizada de 468.6% y de apalancamiento garantizado de 9.0% al 31 de diciembre de

2014; así mismo, de manera proforma considerando los nuevos CBs emitidos en febrero de 2015 y el prepago de deuda bancaria por Ps. \$454.9 millones, nuestra razón de apalancamiento o LTV proforma es de 29.7%, y nuestras razones de activos no gravados a deuda no garantizada de apalancamiento garantizado son de 361.6% y 8.13% respectivamente. El contar con una mayor proporción de deuda no garantizada, con las emisiones de CBs y Senior Notes, nos permite mejorar nuestra estructura de capital. Al 31 de diciembre de 2014 de manera proforma, nuestra deuda quirografaria representaba el 72.7% de nuestra deuda bruta total.

#### Fuentes de financiamiento diversificadas<sup>(1)</sup>

(Proforma a diciembre 2014)



(1) Incluye a FUNO a diciembre 2014 y la emisión de CBs realizada en febrero 2015 (y sus usos).

(2) Incluye los CBs y Senior Notes

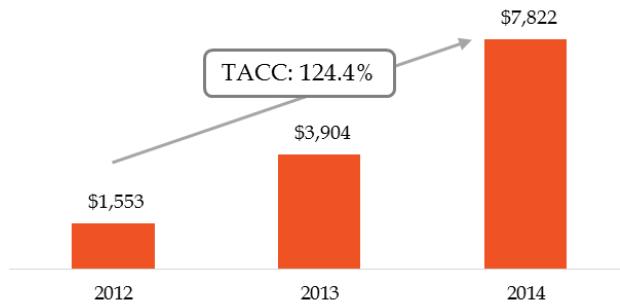
Estos niveles de apalancamiento son inferiores a nuestro límite de LTV del 50% establecido en las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso.

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

En términos de ingresos, en 2014 se tuvo el primer impacto de los efectos de las adquisiciones que se hicieron a finales del año pasado y a la maduración de nuestra Cartera. Los ingresos totales anuales se incrementaron en Ps. \$3,917.9 millones, de Ps. \$3,904.1 millones durante el ejercicio 2013, a Ps. \$7,822.0 millones, lo que representó un crecimiento de 100.4% respecto del año anterior. Así mismo, nuestro NOI se incrementó en Ps. \$3,136.8 millones, de Ps. \$3,267.9 millones durante el ejercicio 2013 a Ps. \$6,404.7 millones, representando un crecimiento de 96.0% respecto al 2013.

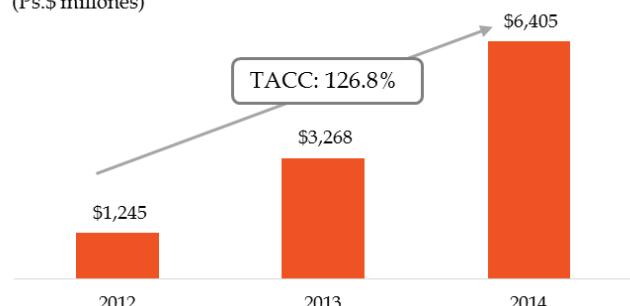
### **Total Ingresos**

(Ps.\$ millones)



### **NOI<sup>(1)</sup>**

(Ps.\$ millones)

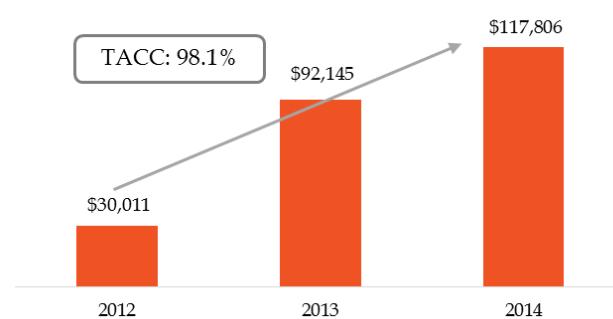


(1) NOI: Ingresos – Gastos de Operación y Mantenimiento -Seguros - Predial

En términos de activos, a diciembre de 2014, el valor de nuestras Propiedades (incluyendo el valor de nuestra inversión en la Cartera TM) fue de Ps. \$117,806.3, lo que representa un incremento de 27.8% respecto al valor de Ps. \$92,145.3 millones a diciembre de 2013.

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

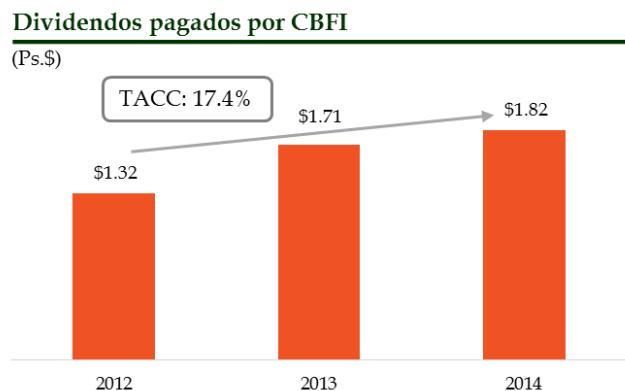
(Ps.\$ millones)



(2) Incluye inversiones en derechos fideicomisarios y anticipos propiedades inversión

El crecimiento en ingresos y sólidos resultados de 2014, apoyaron el incremento en el pago de Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs. Las Distribuciones totales del ejercicio

2014 sumaron Ps. \$1.8247 por CBFI, lo que representa un incremento de 6.7% comparado con la distribución del 2013 de Ps. \$1.7104 por CBFI.



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 nuestra administración, ver sección *"El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración- La Administración y los Comités"* del presente Reporte.

Cuadro resumen de información financiera de los últimos tres ejercicios

Balance General	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Activos</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	500,848	1,364,458	360,615
Inversiones en valores	19,528,446	723,976	1,687,097
Rentas por cobrar y otras	763,723	732,448	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609	11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	3,082,513	3,736,002	1,548,019
Pagos anticipados	171,658	17,685	19,053
Total del activo circulante	24,047,188	6,700,178	3,784,833
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	113,831,162	88,905,718	29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,121,095	898,035	158,194
Inversiones en asociadas	2,854,011	2,341,590	-
Otros activos, Neto	2,289,490	2,484,474	416
Total del activo no circulante	120,095,758	94,629,817	30,012,065
Total	144,142,946	101,329,995	33,796,898
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Prestamos	1,791,924	7,032,036	669,596
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,455,835	8,187,481	468,124
Rentas cobradas por anticipado	57,023	72,085	70,855
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	60,767	49,918
Total del pasivo circulante	4,304,782	15,352,369	1,258,493
Prestamos	34,128,710	27,270,390	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios	474,809	389,578	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	159,174	103,445	91,922
Total del pasivo	39,067,475	43,115,782	9,772,186
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	93,500,173	49,914,979	23,013,953
Resultados acumulados	11,575,298	8,299,234	1,010,759
Total del patrimonio	105,075,471	58,214,213	24,024,712
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	144,142,946	101,329,995	33,796,898

Estado de Resultados	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Ingresos de propiedades de inversión	6,989,751	3,566,311	1,372,696
Ingresos por mantenimiento	707,842	237,479	180,523
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	124,387	100,312	-
	<b>7,821,980</b>	<b>3,904,102</b>	<b>1,553,219</b>
Honorarios de administración	- 490,832	- 328,187	- 178,730
Gastos de operación (nota 11a)	- 697,168	- 312,108	- 104,391
Gastos de mantenimiento	- 807,394	- 240,042	- 181,641
Predial	- 155,104	- 57,308	- 1,468
Seguros	- 84,179	- 26,762	- 20,584
<b>Fondos de operación</b>	<b>5,587,303</b>	<b>2,939,695</b>	<b>1,066,405</b>
Gastos por interés	- 2,019,111	- 757,588	- 185,678
Ingresos por interés	- 430,494	- 680,573	- 131,920
<b>Fondos de operación ajustados</b>	<b>3,998,686</b>	<b>2,862,680</b>	<b>1,012,647</b>
(Pérdida) ganancia cambiaria - Neta	- 2,222,097	- 16,426	- 71,554
Otros (gastos) ingresos, Netos	- - -	- 1,491,323	- 41,062
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	4,659,760	7,720,462	148,995
Amortización plataforma administrativa	- 194,984	- -	- -
Amortización de comisiones bancarias	- -	- -	- -
Bono ejecutivo	- 530,280	- -	- -
Utilidad neta e integral consolidada	<b>5,711,085</b>	<b>9,075,393</b>	<b>1,274,258</b>

## ii) Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios. Está ubicada en 31 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el Anexo B) "Tabla de Carteras y Propiedades" del presente Reporte.

### Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2014, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 444 Propiedades, en las cuáles se tenían 455 Operaciones (277 comerciales, 102 industriales y 76 de oficinas), dichas Operaciones contaban con un GLA aproximado de 5,951,240 metros cuadrados (2,164,835 comerciales, 3,136,000 industriales y 650,406 de oficinas) y un porcentaje de ocupación aproximado del 95.3% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 277 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2,164,835 metros cuadrados (36.4% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 94.9% en base al GLA.
- 102 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 3,136,000 metros cuadrados (52.7% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.4% en base al GLA.
- 76 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 650,406 metros cuadrados (10.9% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de diciembre de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 91.3% en base al GLA.

La siguiente tabla incluye información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2014:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	No. de Contratos de Arrendamiento	GLA (m <sup>2</sup> ) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2014 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta mensual por m <sup>2</sup> por tipo de operación
Comercial <sup>(1)</sup>	272	277	4,003	2,164,835	36.4%	94.9%	3,871,590	48.2%	157.2
Industrial <sup>(2)</sup>	100	102	382	3,136,000	52.7%	96.4%	2,382,714	29.6%	65.7
Oficinas <sup>(3)</sup>	72	76	413	650,406 <sup>(4)</sup>	10.9%	91.3%	1,788,955 <sup>(4)</sup>	22.2%	283.5 <sup>(4)</sup>
Total	<b>444</b>	<b>455</b>	<b>4,798</b>	<b>5,951,240</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.3%</b>	<b>8,046,259</b>	<b>100.0%</b>	<b>121.7<sup>(4)</sup></b>

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

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

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

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

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

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

## Cartera en Desarrollo

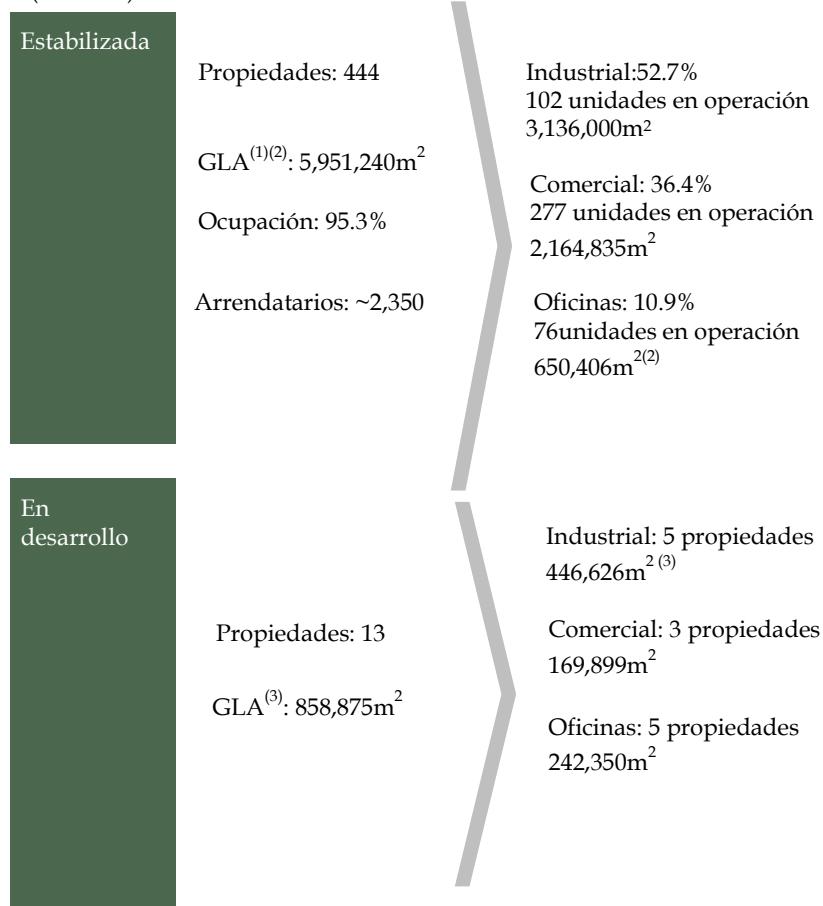
Al 31 de diciembre de 2014 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 13 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 1,162,249 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 3 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de diciembre de 2014, las Propiedades de las Cartera Estabilizada que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo comprendían un GLA de 303,374 metros cuadrados (5.1% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 98.9% en términos de GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 3 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 169,899 metros cuadrados;

- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II) cuentan con 303,374 metros cuadrados de GLA (5.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y
- 5 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 242,350 metros cuadrados.

#### Nuestra Cartera Estabilizada y en Desarrollo

(Al 4T'14)



(1) GLA incluye 100% de los m<sup>2</sup> de Portafolio TM mientras que la renta base promedio solamente incluye el 49% de las rentas.

(2) Portafolio estabilizado, incluye a 6 propiedades en desarrollo de 14 con 278,054 m<sup>2</sup> de GLA arrendados o disponibles para ser arrendadas.

(3) Excluye 303,374 m<sup>2</sup> de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

#### Nuevas Adquisiciones de Cartera

Después del 31 de diciembre de 2014, se han anunciado la compra de la Cartera Utah, la Cartera Florida y la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon, así

como otras Propiedades que están en proceso de valuación. Para una información más detallada, ver sección "*Historia y Desarrollo de la Fibra - Nuestra Cartera*", del presente Reporte.

**Adquisiciones de Cartera posteriores al cierre del 2014**

Adquisiciones Subsecuentes	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	# Propiedades
Utah	mar-15	16	EUA\$67.9	Efectivo: EUA\$67.9	1
Florida	mar-15	22	Ps. \$640.1	Efectivo: Ps. \$640.1	1

Adquisiciones Pendientes	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	# Propiedades
Indiana	n.d.	148	Ps. \$3,150	Efectivo: Ps. \$3,150	13
Kansas	n.d.	343 <sup>(1)</sup>	Ps. \$10,500	Efectivo: Ps. \$10,500	19 <sup>(1)</sup>
Oregon	n.d.	33	Ps. \$1,625	Efectivo: Ps. \$400 CBFIs: Ps. \$1,225	3
Búfalo	n.d.	n.d.	EUA\$185	Efectivo: EUA\$185	n.d.

<sup>(1)</sup> Esta adquisición contempla 5 terrenos adyacentes a los centros comerciales para expansión inmediata por 165,081 m<sup>2</sup> y 7 terrenos para desarrollo futuro por 719,814 m<sup>2</sup>. Las 19 Propiedades se dividen en 10 centros comerciales estabilizados, 2 centros comerciales en proceso de estabilización y 7 terrenos para desarrollo futuro.

**iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento**

Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de diciembre de 2014, teníamos aproximadamente 4,798 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,350 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 29.1% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 28.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.1% del GLA de nuestra Cartera o el 10.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.1% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de diciembre de 2014, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.7 años, excluyendo los contratos de arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 6.8, 3.3 y 4.6 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente 7.7% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 436,273 metros cuadrados de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 11.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

Asimismo, tenemos terminaciones de Contratos de Arrendamiento sucesivas. Al 31 de diciembre de 2014, no más del 13.7% de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA o 15.8% de nuestros Contratos de Arrendamiento por RFA terminarán en un único año entre el 2015 y el 2019. Al 31 de diciembre de 2014, los Contratos de Arrendamiento que representan 35.7% de GLA y 34.9% de RFA terminarán a partir del año 2020 (excluyendo Contratos Tácitamente Renovados).

Adicionalmente, sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con provisiones para incrementar la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2014, 68.1% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 31.9% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	No. de contratos que expiran	M <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(6)</sup>
2015	989	680,609	12.0%	1,274,335	15.8%	157.0

2016	940	777,912	13.7%	998,045	12.4%	112.7
2017	533	656,318	11.6%	779,538	9.7%	101.1
2018 <sup>7</sup>	400	703,379	12.4%	801,344	10.0%	96.0
2019	206	392,780	6.9%	489,471	6.1%	107.7
2020 y Posterior	609	2,022,503	35.7%	2,807,886	34.9%	119.7
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	1,121	436,273	7.7%	859,639	11.3%	176.5
<b>Total</b>	<b>4,798</b>	<b>5,669,774</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,046,259</b>	<b>100.0%</b>	<b>121.7</b>

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

<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2014.

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

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

<sup>(6)</sup> Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

#### *iv) Oportunidades de Mercado*

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

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

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

<b>Principios del Sector Inmobiliario</b>		<b>Nuestras Capacidades</b>
<b>Estabilidad Económica</b>	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.	» <b>Acceso al Capital</b> ..... Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.
<b>Demografía</b> .....	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	» <b>Mercados Objetivo</b> ..... Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
<b>Geografía</b> .....	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» <b>Ubicación</b> ..... Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
<b>Competencia</b> .....	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» <b>Experiencia/Escala</b> ..... La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
<b>Oportunidades de Inversión</b> .....	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	» <b>Capacidad de Suministro</b> ..... Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
<b>Convergencia</b> .....	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	» <b>Crecimiento Interno</b> ... Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.

## Principios del Sector Inmobiliario

**Escasez Relativa .....** Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.

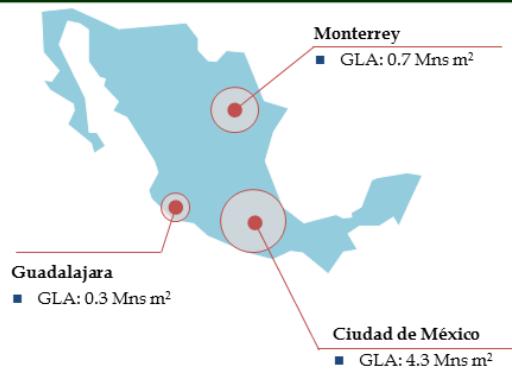
## Nuestras Capacidades

» **Diferenciación Financiera.....**

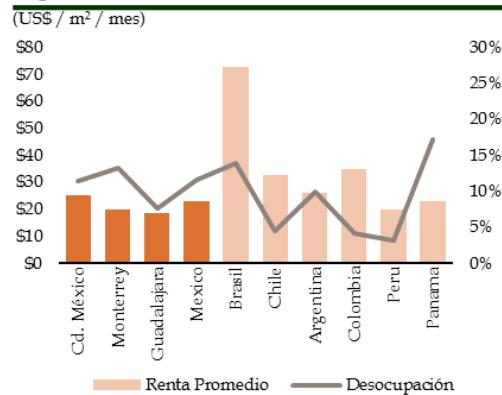
Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

## Niveles de Precios en México y Latinoamérica

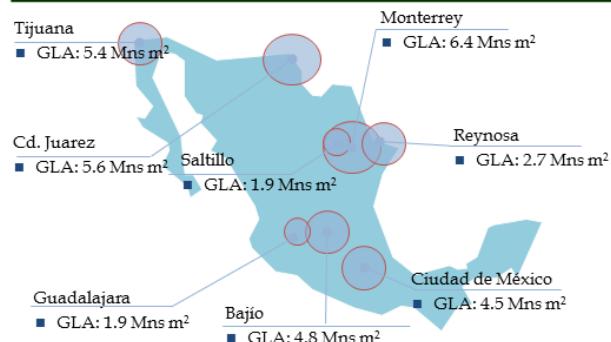
### Mapa Oficinas A+/A en México



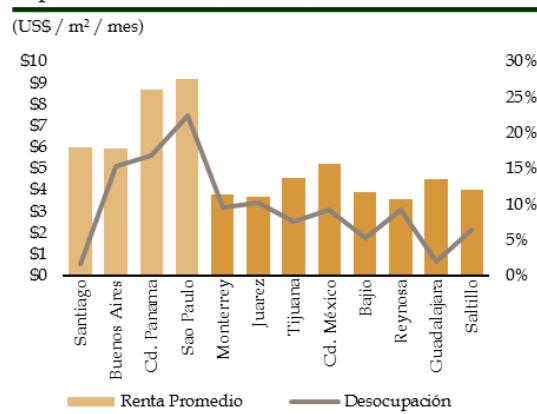
### Espacio Oficinas (Clase A)



### Mapa Industrial A+/A en México



### Espacio Industrial (Clase A)

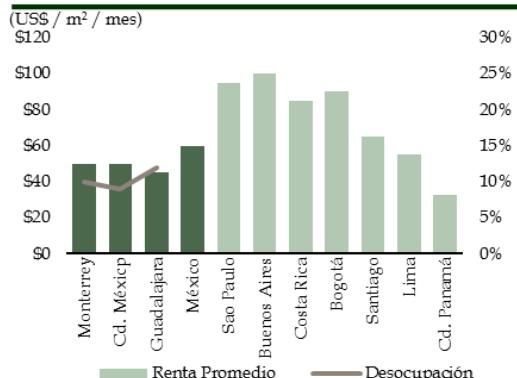


## Mapa Retail A+/A en México



Fuente: Elaboración propia con información de CBRE Global research & consulting – Latin America Market view: 4T 2013 (<http://www.cbre.com/en/research/Pages/default.aspx>)

## Espacio Retail (Clase A)



### v) Ventajas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Cartera ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.** Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de diciembre de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 29.1% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 28.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.1% del GLA de nuestra Cartera o el 10.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.1% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA. Consideramos que nuestra diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones económicas de algún sector económico o industrial en particular con respecto a un solo arrendatario. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Mientras que clientes anteriores y nuevos buscan arrendar espacios, estamos posicionados de manera única para presentarles con una amplia gama de opciones respecto tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2014, no más del 13.7% de nuestros Contratos de

Arrendamiento por GLA o 15.8% de nuestros Contratos de Arrendamiento por RFA terminarán en un único año entre el 2015 y el 2019.

- **Capacidad de ejecución y generación de valor.** Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación a través del tiempo. Desde nuestra Oferta Inicial en marzo de 2011, nos hemos desarrollado para ser la empresa pública de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado, al 31 de diciembre de 2014. En dicho período, hemos incrementado nuestra Cartera Inicial de 17 Propiedades con 20 Operaciones que comprendían 691,472 metros cuadrados de GLA a la Cartera que tenemos hoy en día, la cual incluye 444 Propiedades con 455 Operaciones (277 comerciales, 102 industriales y 76 de oficinas) que representan 5,951,240 metros cuadrados de GLA.

#### Evolución del crecimiento

	IPO (Marzo 2011)	Follow-On 1 (Marzo 2012)	Follow-On 2 (Enero 2013)	Follow-On 3 <sup>(2)</sup> (Junio 2014)	Actual <sup>(3)</sup>
<b>Propiedades</b>	16	40	275	439	444
<b>GLA (m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup></b>	657,917	832,650	1,609,200	5,737,506	5,951,240
<b>Ocupación</b>	90.0%	92.5%	94.9%	94.6%	95.3%
<b>Contratos</b>	686	817	1,936	4,464	4,798
<b>Presencia</b>	7 entidades federativas	15 entidades federativas	29 entidades federativas	31 entidades federativas	31 entidades federativas

(1) Cartera Estabilizada.

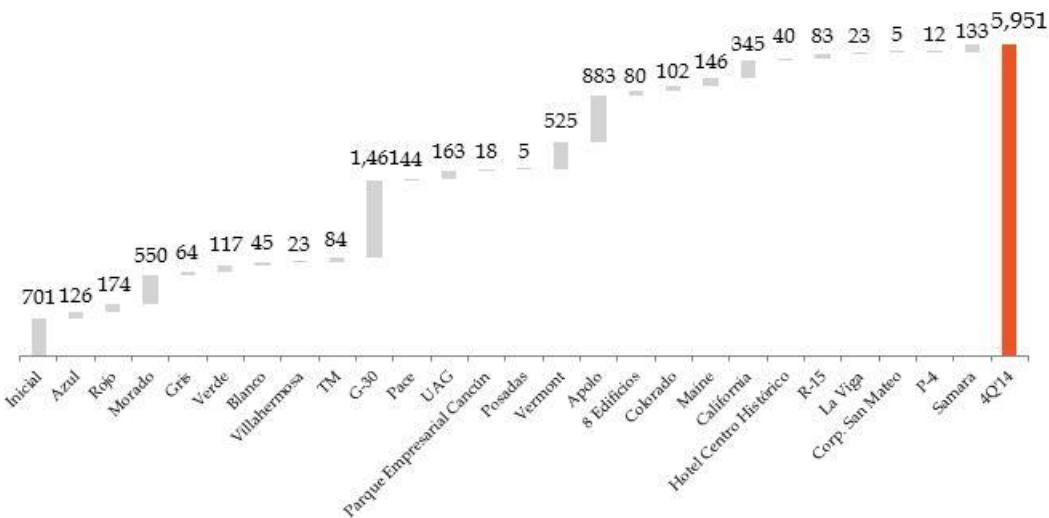
(2) Incluye 6 propiedades en desarrollo con un GLA de 278,054m<sup>2</sup> actualmente listo para ser arrendado.

(3) Incluye 3 propiedades en desarrollo con un GLA de 303,374m<sup>2</sup> actualmente listo para ser arrendado.

Adicionalmente, hemos sido capaces de aumentar el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFI de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFI para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$1.3221 por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (representando un incremento de aproximadamente 22%), a Ps. \$1.7104 para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 (representando un incremento de aproximadamente 29.4%), a Ps. \$1.8246 para el año 2014 (representando un incremento de aproximadamente 6.7%). Como resultado de nuestra clara habilidad demostrada para ejecutar transacciones y el nacimiento de relaciones con el equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Bienes Inmuebles. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades para continuar llevando a cabo adquisiciones que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

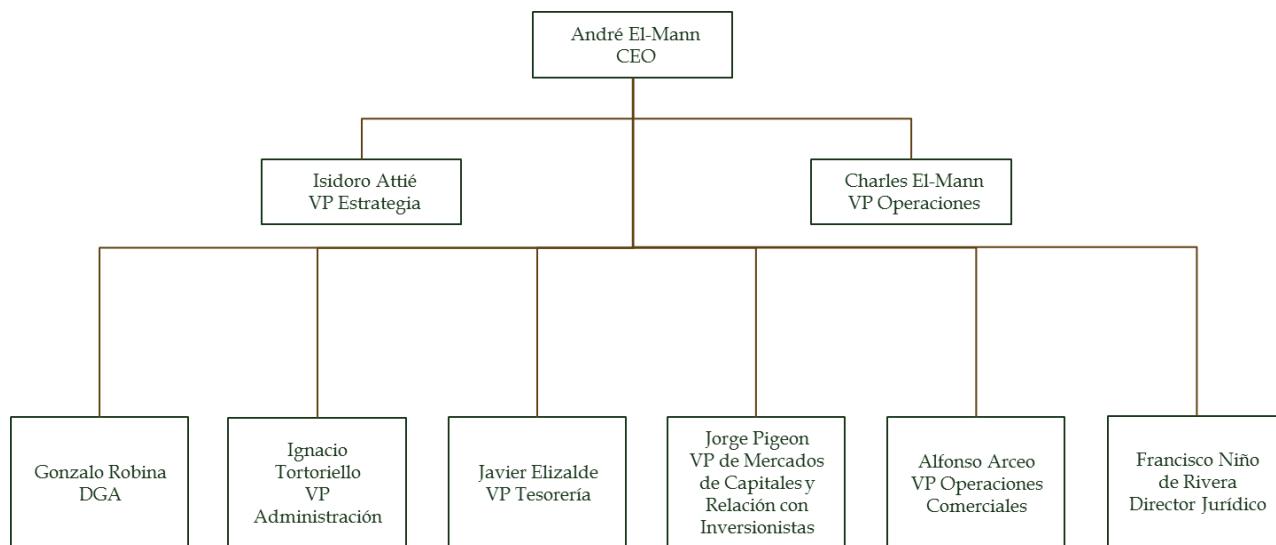
- **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante el 2014, continuamos con nuestro ritmo adquisitivo, completando 9 adquisiciones de portafolios por un valor mayor a Ps. \$19 mil millones y añadiendo aproximadamente 733 mil metros cuadrados de área rentable. Asimismo, al 31 de diciembre de 2014, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de 13 Propiedades que esperamos, una vez que sean completadas, tengan un monto agregado aproximado de 859 mil metros cuadrados adicionales de GLA (3 de las Propiedades actualmente cuentan con 303 mil metros cuadrados de GLA terminado y en arrendamiento o en posibilidad de ser arrendado considerados como parte de la Cartera Estabilizada). Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor y Grupo-E nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.

Nuestro Crecimiento (GLA en miles m<sup>2</sup>)



De las carteras adquiridas durante 2014 el 82% pertenece a adquisiciones de partes no relacionadas y únicamente el 18% a adquisiciones de partes relacionadas y específicamente por la adquisición de la Cartera Samara.

- **Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.** El equipo de directivos de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas y Charles El-Mann Metta, Vicepresidente de Operaciones, quienes además son directivos de nuestras Subsidiarias. El equipo de directivos de nuestras Subsidiarias está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Gerardo Vargas Ateca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Ignacio Tortoriello Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Francisco Niño de Rivera Borbolla como Director Jurídico. Los señores André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Charles El-Mann Metta tienen experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado una gran variedad de negocios y ciclos económicos; el señor Gerardo Vargas Ateca tiene más de 35 años de experiencia en banca y finanzas; el señor Javier Elizalde Vélez tiene más de 13 años experiencia en finanzas corporativas y banca de inversión; el señor Jorge Humberto Pigeon Solórzano tiene más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales; el señor Ignacio Tortoriello tiene treinta años de experiencia en dirección de negocios, procesos y tecnología; el señor Alfonso Arceo tiene experiencia como Director Comercial, Director de Operaciones y como Vicepresidente de Operaciones en *Mexico Retail Properties*; y el señor Francisco Niño de Rivera Borbolla tiene más de 15 años de experiencia como abogado. Consideramos que nuestro equipo de administración tiene una excelente reputación y "track record" en el mercado inmobiliario mexicano.



- **Óptima estructura de capital.** Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al

crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Por ejemplo, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$67,275 millones en los mercados de capitales mediante ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, y en diciembre de 2013 y enero de 2014, fuimos capaces de ejecutar la primer oferta local e internacional, respectivamente, de deuda en mercados de valores por parte de una Fibra, al obtener un monto agregado aproximado de Ps. \$21,565.5 millones, incluyendo los CBs, que en su fecha de emisión, se posicionaron como la mayor emisión debut para una entidad no gubernamental en México y los Senior Notes, siendo la primer transacción de una Fibra para acceder a los mercados internacionales de deuda bursátil. Adicionalmente, el 2 de febrero de 2015 colocamos Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) por \$10,000 millones adicionales, aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. Al 31 de marzo de 2015, contábamos con un monto de Ps. \$13,121.6 millones adicional de financiamiento bancario, hipotecario y otros. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir propiedades. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 30.2% al 31 marzo de 2015. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de servicios de deuda pagaderos a largo plazo y diversificadas de hasta 30 años. Al 31 de marzo de 2015, nuestra deuda tenía un promedio de plazo para su pago de 10.5 años. Adicionalmente, aproximadamente 76.4% de nuestra deuda total estaba pactada a tasa fija, lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés. Conforme crecemos nuestro negocio, consideramos que nuestro acceso a capital como una empresa pública derivado de diversas fuentes y nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

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

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

- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en propiedades y carteras ubicadas en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún,

que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.

- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.
- **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de propiedades que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Adicionalmente, nuestra relación con Grupo-E nos otorga fuentes adicionales de adquisiciones atractivas potenciales. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.
- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
  - *Cartera en Desarrollo.* Al 31 de diciembre de 2014, estábamos desarrollando 13 Propiedades que, una vez que estén completadas, esperamos tengan aproximadamente 1,162,249 metros cuadrados de GLA. De dichas Propiedades al 31 de diciembre del 2014 teníamos 3 Propiedades que ya contaban con 303,374 metros cuadrados de GLA terminado y arrendado o en posibilidades de ser arrendado. Conforme se desarrolle estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
  - *Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

- *Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.
- *GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2014, teníamos aproximadamente 281,467 metros cuadrados de GLA desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica mientras buscan arrendar espacios. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

#### *vii) Nuestro Administrador*

Estamos internamente administrados por nuestras Subsidiarias, a través de las cuales conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2014 nuestro Administrador F1 Management contaba con 386 empleados.

Estamos externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor

nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

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

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

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

Para más información respecto a dichos contratos, ver sección “4. ADMINISTRACIÓN. a) *El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*” del presente Reporte.

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

##### *Antecedentes*

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

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

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

#### *x) Conflictos de Interés*

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, ciertos miembros no

independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros 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 F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

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

#### *xi) Derechos de Preferencia*

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

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

### **xii) Derecho de Reversión**

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera Inicial, la Cartera Azul, la Cartera Morado, la Cartera G-30 y la Cartera Tepotzotlán, los propietarios que hayan aportado dichas propiedades y mantengan la titularidad de CBFIs que se les hayan otorgado como contraprestación por su aportación, tendrán el derecho preferente para adquirir dichas propiedades. Consecuentemente, en caso de que decidamos vender cualquiera de dichas propiedades, estas personas conjuntamente, tendrán el derecho de adquirirlas de nosotros. Adicionalmente, conforme se establece en el Fideicomiso, mientras los Fideicomitentes Adherentes o los propietarios que se mencionan anteriormente (aportantes) mantengan la propiedad de CBFIs que les fueron otorgados como contraprestación por su aportación, tendrán el Derecho de Reversión, ejercible bajo la ley mexicana, con respecto a las propiedades aportadas por ellos. Derivado de este derecho, en caso que decidamos por cualquier causa, incluyendo la extinción del Fideicomiso, vender alguna Propiedad que haya sido aportada a nuestro Fideicomiso, los aportantes tendrán el derecho de readquirir la propiedad del inmueble aportado por ellos. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y de preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una Propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

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

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

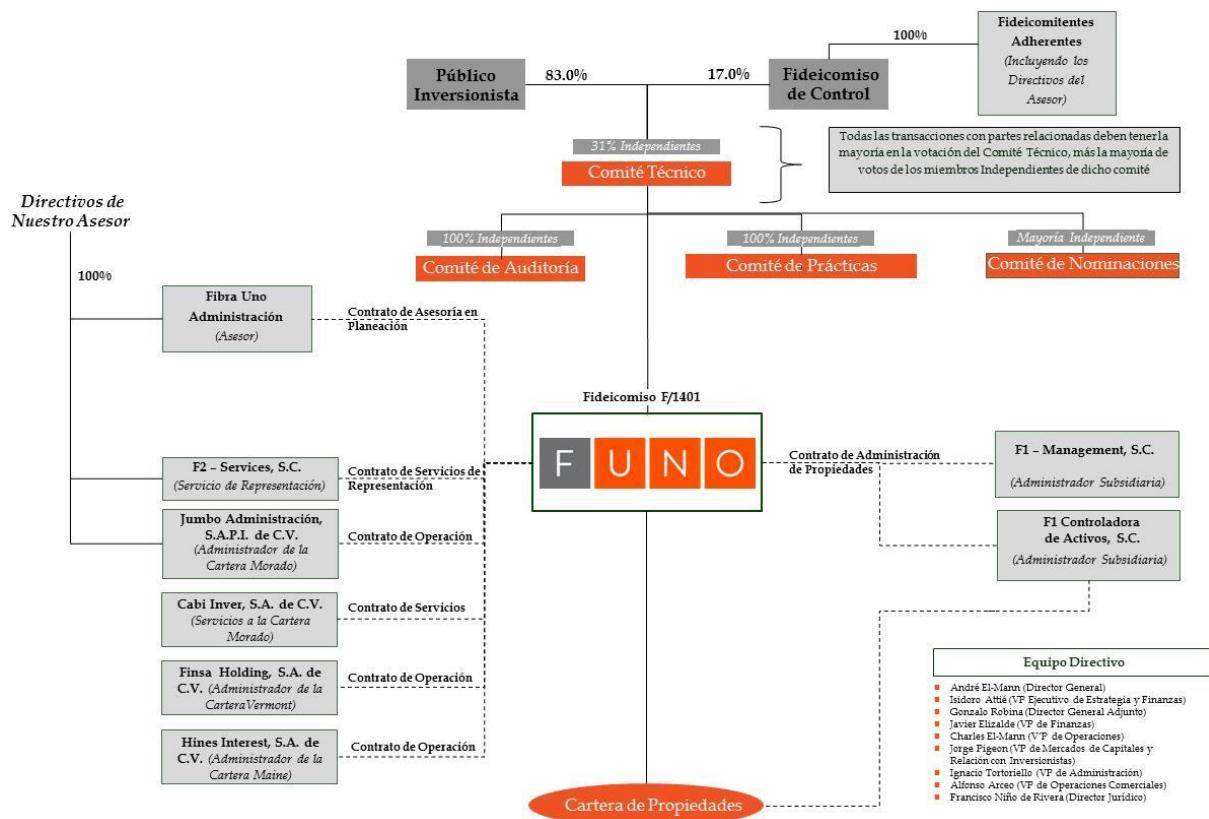
Una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de sus propiedades al Fideicomiso de Control y han seguido contribuyendo a dicho Fideicomiso de Control los CBFIs que han adquirido con posterioridad. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente 17.0% de los CBFIs en circulación se encontraban aportados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C., sin una Conducta de Destitución, la

aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones.

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

#### xiv) Nuestra Estructura Corporativa

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2014:



\* El contrato de administración con F1 Controladora de Activos, S.C. fue terminado anticipadamente a partir del 31 de diciembre de 2014 por lo que la administración de la Cartera Apolo fue asumida por nuestro Administrador F1 Management.

#### xvi) Política de Distribución

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La

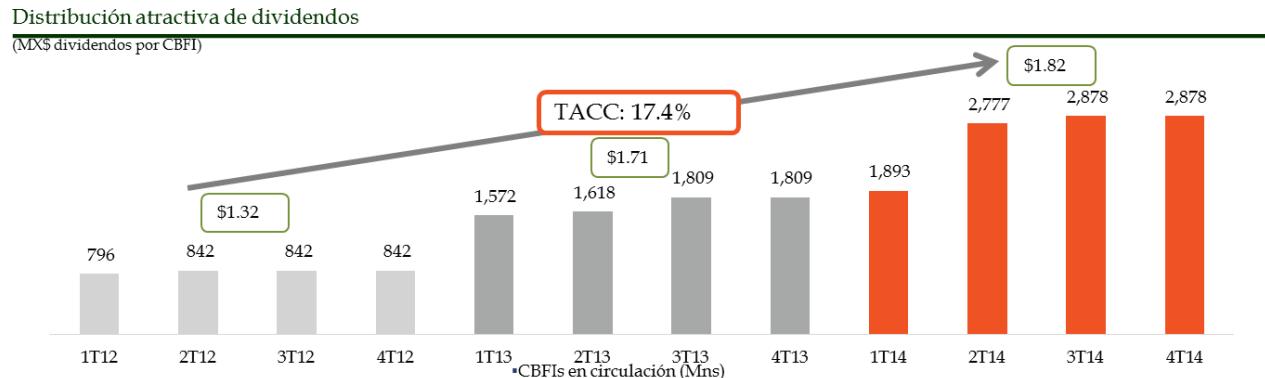
LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, Ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*" del presente Reporte.

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

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

<b>Período</b>	<b>Dividendo declarado</b>
2011	
Primer trimestre	Ps. \$0.0343
Segundo trimestre	Ps. \$0.3022
Tercer trimestre	Ps. \$0.3779
Cuarto trimestre	Ps. \$0.3689
2012	
Primer trimestre	Ps. \$0.1960
Segundo trimestre	Ps. \$0.3000
Tercer trimestre	Ps. \$0.4044
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4216
2013	
Primer trimestre	Ps. \$0.3700
Segundo trimestre	Ps. \$0.4100
Tercer trimestre	Ps. \$0.4504
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4800
2014	
Primer trimestre	Ps. \$0.4366
Segundo trimestre	Ps. \$0.4014

Tercer trimestre	Ps. \$0.4977
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4890



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

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

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

## **2. LA FIBRA**

### **a) Historia y Desarrollo de la Fibra**

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

##### **General**

En enero de 2011 nos constituimos como la primera FIBRA de México. Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. *Para mayor información ver sección "INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS", del presente Reporte.*

Como FIBRA nos dedicamos principalmente a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, éramos la empresa pública inmobiliaria más grande de México y Latinoamérica en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México y Latinoamérica. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Bienes Inmuebles que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

Realizamos nuestra Oferta Inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida. 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 tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

#### **Acontecimientos y Resultados 2014**

Los resultados del 2014 reflejaron un desempeño operativo sólido y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, tanto en la operación de nuestra Cartera, como en nuestra estrategia de adquisiciones diseñadas para generar valor a nuestros Tenedores.

Durante 2014, logramos completar más de diez adquisiciones estratégicas y desarrollos por un monto superior a los Ps. \$22 mil millones, lo que se reflejó en un crecimiento de 20.2% en GLA y de 11.0% en número de propiedades respecto al año 2013, para terminar con una Cartera con 5,951,241 metros cuadrados de GLA y 444 Propiedades con 455 Operaciones.

Respecto a las adquisiciones concluidas, la más icónica es la de la Cartera Samara, que nos añadió 133,500 m<sup>2</sup> de GLA a nuestra Cartera.

Adquisiciones de Cartera						
Cartera Estabilizada	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	Valor RFA (Cifras en Millones)	# Propiedades
Colorado	ene-14	102	EUA\$125	Efectivo: EUA\$125	EUA\$19.5	1
Maine	may-14	146	EUA\$86.5 + Ps. \$472.4	Efectivo: EUA\$86.5 + Ps. \$472.4	Ps. \$129.5	7
California	feb-14	345	EUA\$274.8	Efectivo: EUA\$98.6 CBFIs: US\$176.2	EUA\$19.7	29
Corp. San Mateo	jun-14	5.4	Ps. \$121	Efectivo: Ps. \$121	Ps. \$11	1
Hotel Centro Histórico	jul-14	40	EUA\$90	CBFIs: EUA\$59 Deuda: EUA\$31	EUA\$8.3	1
La Viga	jul-14	22.5 <sup>(1)</sup>	Ps. \$412.2	Efectivo: Ps. \$412.2	Ps. \$41 <sup>(1)</sup>	1
R-15	jul-14	83	Ps. \$3,719	Efectivo: Ps. \$796.2 CBFIs: Ps. \$2,922.8	Ps. \$360	2
P-4	sep-14	12	Ps. \$280	Efectivo: Ps. \$280	Ps. \$28.6	2
Samara	dic-14	133.5	Ps. \$5,586	CBFIs: Ps. \$4,354 Deuda: Ps. \$1,232	Ps. \$390.5	1

<sup>(1)</sup> Mediante una inversión adicional de Ps. \$500 millones adicionales estimamos que esta propiedad podría alcanzar un GLA total de 90,288 m<sup>2</sup> y un NOI de Ps. \$225 millones.

Adicional a las adquisiciones de las carteras desglosadas en la tabla anterior, en el 2014 adquirimos dos terrenos. El primer terreno denominado Christel House ubicado en México, Distrito Federal, se compró para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio total de compra fue por \$34.2 millones. El segundo terreno está ubicado en la ciudad de Cancún, en el estado de Quintana Roo, y será utilizado para el desarrollo de un centro comercial. El precio total de compra fue por \$407.9 millones.

De las carteras adquiridas durante 2014 el 82% pertenece a adquisiciones de partes no relacionadas y únicamente el 18% a adquisiciones de partes relacionadas y específicamente por la adquisición de la Cartera Samara.

Cartera en Desarrollo	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Inversión a la fecha (Cifras en millones)	Inversión total estimada (Cifras en millones)	# Propiedades
Torre Diana	may-13	63	Ps.\$446.8	Ps.\$650	1
La Viga	oct-14	68	Ps.\$313.0	Ps.\$500	1
Delaware	oct-13	70	-	Ps.\$1,400	1
Apolo	dic-13	140	Ps.\$904.0	Ps.\$1,151	2
G-30 <sup>(2)</sup>	ene-13	822	Ps.\$3,543.2	Ps.\$5,382	8

<sup>(2)</sup> Incluye cuatro propiedades que se encuentran bajo desarrollo adicional y cuentan actualmente con área rentada o en posibilidad de ser rentada

Así mismo, se completó la construcción y desarrollo de Tanara Aguascalientes.

Este crecimiento se financió a través de recursos de capital obtenidos en nuestro tercer *follow-on* en junio de 2014, así como con recursos de deuda bancaria, y por primera vez en nuestra historia, a través de deuda bursátil en los mercados local e internacional.

Nuestro tercer *follow-on* se colocó de manera exitosa en el mercado local e internacional por un monto de Ps. \$32,816 millones, confirmando el liderazgo de Fibra Uno en el sector inmobiliario que se ha posicionado apoyado en la entrega de resultados y el compromiso de nuestro equipo de administración para cumplir con los objetivos planteados desde nuestra Oferta Inicial.

Durante el segundo semestre de 2013, iniciamos un proceso de calificación corporativa con Moody's, Fitch Ratings y HR Ratings, a través de los cuales, obtuvimos las más altas calificaciones en escala local y calificaciones de grado de inversión para las emisiones internacionales como sigue:

Calificaciones Fibra UNO		
	Calificadora	Calificación
Escala Local	Fitch Ratings	AAA(mex)
	HR Ratings	HR AAA
Escala internacional		
	Moody's	Baa2
	Fitch Ratings	BBB

Con estas calificaciones, estuvimos en posibilidad de acceder a los mercados públicos de deuda a través de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) en México en diciembre de 2013 y febrero de 2015, y los Senior Notes en los mercados internacionales en enero de 2014:

Emisiones de Deuda Pública Fibra Uno				
	Emisión	Monto	Plazo	Tasa
Local	FUNO 13	Ps. \$6,850 millones <sup>(1)</sup>	5 años	TIIE+0.8%
	FUNO 13-2	Ps. \$2,000 millones	10 años	8.40%
	FUNO 13U	425,700,000 UDI's (Ps. \$2,150 millones)	15 años	5.09%
	FUNO 15	Ps. \$7,500 millones	10.5 años	6.99%
Internacional				
	Senior Notes due 2024	EUA. \$ 600 millones	10 años	5.25%
	Senior Notes due 2044	EUA. \$ 400 millones	30 años	6.95%

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

Estas emisiones marcaron un precedente para Fibra Uno, al ser la primera FIBRA en México en emitir deuda en el mercado local y en los mercados internacionales. Así mismo, las emisiones de CBs se colocaron como las emisiones más grandes para una entidad no gubernamental en su debut, y respecto a los Senior Notes, uno de los pocos emisores latinoamericanos en emitir un tramo a 30 años en su emisión inaugural.

Así mismo durante 2014, obtuvimos tres líneas revolventes bancarias quirografarias con Santander, Bancomer, y HSBC por un monto agregado de Ps. \$6,755 millones, que representan fuentes comprometidas de liquidez, apoyando nuestra estructura de capital. Para una descripción detallada de nuestras fuentes de financiamiento ver sección –"Líneas de Crédito y Otras Obligaciones en sección Discusión y Análisis a Nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones"- del presente Reporte.

Adicionalmente, los recursos obtenidos a través de los CBs y Senior Notes, se utilizaron también para prepagar líneas bancarias que estaban garantizadas por Bienes Inmuebles, o que tenían un vencimiento próximo, para alcanzar los siguientes objetivos:

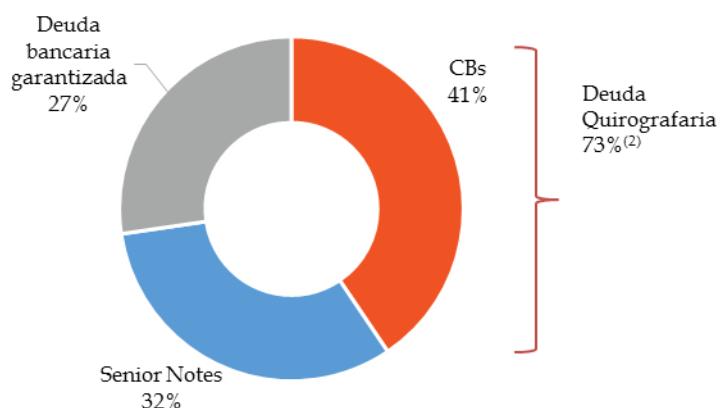
- Diversificar fuentes de financiamiento de deuda;
- Extender la vida promedio de nuestra deuda, al prepagar deuda de corto plazo; y
- Mejorar nuestra estructura de capital a través de la liberación de activos que estaban garantizando pasivos y con ello, contar con una mayor proporción de deuda quirografaria

El efecto del crecimiento en nuestros activos por las adquisiciones realizadas y el incremento en deuda quirografaria y decremento en deuda bancaria garantizada durante 2014, llevó nuestra razón de apalancamiento o LTV al 25.2% y a una razón de activos no gravados a deuda no garantizada de 468.6% y de apalancamiento garantizado de 9.0% al 31 de diciembre de 2014; así mismo, de manera proforma considerando los nuevos CBs emitidos en febrero de 2015 y el pre pago de deuda bancaria por Ps. \$454.9 millones, nuestra razón de apalancamiento o LTV proforma es de 29.7%, y nuestras razones de activos no gravados a deuda no garantizada de apalancamiento garantizado son de 361.6% y 8.13% respectivamente. El contar con una mayor

proporción de deuda no garantizada, con las emisiones de CBs y Senior Notes, nos permite mejorar nuestra estructura de capital. Al 31 de diciembre de 2014 de manera proforma, nuestra deuda quirografaria representaba el 72.7% de nuestra deuda bruta total.

#### Fuentes de financiamiento diversificadas<sup>(1)</sup>

(Proforma a diciembre 2014)



(1) Incluye a FUNO a diciembre 2014 y la emisión de CBs realizada en febrero 2015 (y sus usos).  
 (2) Incluye los CBs y Senior Notes

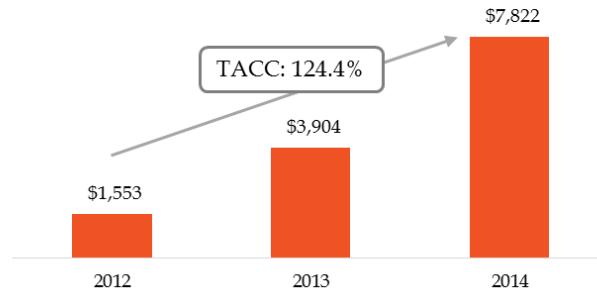
Estos niveles de apalancamiento son inferiores a nuestro límite de LTV del 50% establecido en las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso.

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

En términos de ingresos, en 2014 se tuvo el primer impacto de los efectos de las adquisiciones que se hicieron a finales del año pasado y a la maduración de nuestra Cartera. Los ingresos totales anuales se incrementaron en Ps. \$3,917.9 millones, de Ps. \$3,904.1 millones durante el ejercicio 2013, a Ps. \$7,822.0 millones, lo que representó un crecimiento de 100.4% respecto del año anterior. Así mismo, nuestro NOI se incrementó en Ps. \$3,136.8 millones, de Ps. \$3,267.9 millones durante el ejercicio 2013 a Ps. \$6,404.7 millones, representando un crecimiento de 96.0% respecto al 2013.

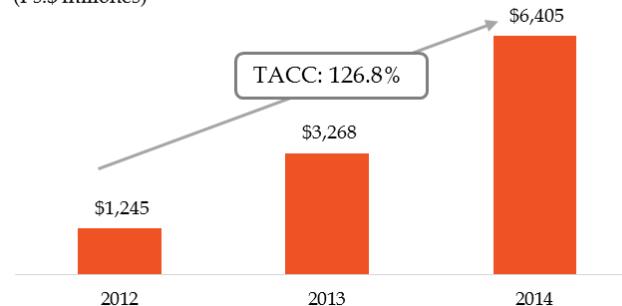
### **Total Ingresos**

(Ps. \$ millones)



### **NOI<sup>(1)</sup>**

(Ps. \$ millones)

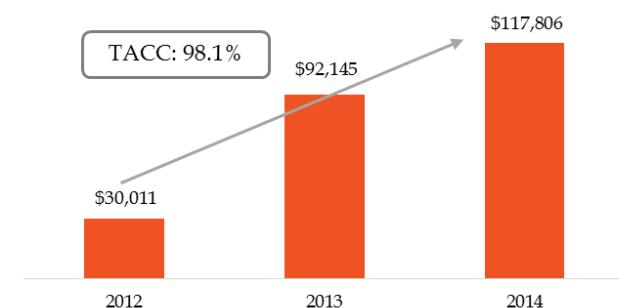


(1) NOI: Ingresos – Gastos de Operación y Mantenimiento -Seguros - Predial

En términos de activos, a diciembre de 2014, el valor de nuestras Propiedades (incluyendo el valor de nuestra inversión en la Cartera TM) es de Ps. \$117,806.3, lo que representa un incremento de 27.8% respecto al valor de Ps. \$92,145.3 millones a diciembre de 2013.

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

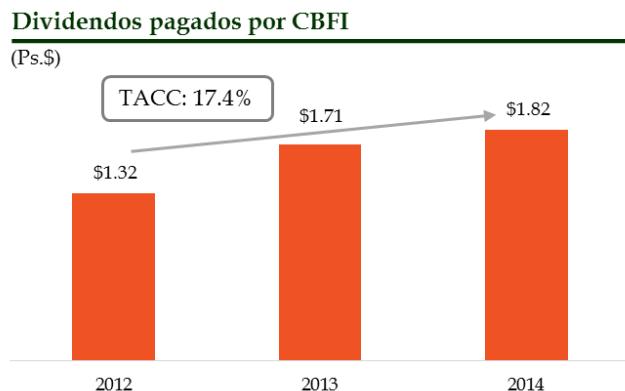
(Ps. \$ millones)



(2) Incluye inversiones en derechos fideicomisarios y anticipos propiedades inversión

El crecimiento en ingresos y sólidos resultados de 2014, apoyaron el incremento en el pago de Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs. Las Distribuciones totales del ejercicio

2014 sumaron Ps. \$1.8247 por CBFI, lo que representa un incremento de 6.7% comparado con la distribución del 2013 de Ps. \$1.7104 por CBFI.



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 nuestra administración, ver sección *"El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración- La Administración y los Comités"* del presente Reporte.

## *ii) Nuestra Cartera*

A diciembre de 2011, nuestra Cartera Inicial estaba conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades) con 20 Operaciones (11 comerciales, 6 industriales y 3 de oficinas) con 691,472 metros cuadrados de GLA. Al 31 de diciembre de 2014 nuestra Cartera estaba compuesta por 444 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 455 Operaciones (277 comerciales, 102 industriales y 76 de oficinas en conjunto) (nuestra Cartera Estabilizada) con 5,951,240 metros cuadrados de GLA (2,164,835 comerciales, 3,136,000 industriales y 650,406 de oficinas). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 13 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,162,249 metros cuadrados potenciales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en 31 entidades federativas (no tenemos Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra

Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el Anexo B) "Tabla de Carteras y Propiedades" del presente Reporte.

Al 31 de diciembre de 2014 nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 444 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 455 Operaciones (277 comerciales, 102 industriales y 76 de oficinas en conjunto) con aproximadamente 5,951,240 metros cuadrados de GLA (2,164,835 comerciales, 3,136,000 industriales y 650,406 de oficinas). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 13 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,162,249 metros cuadrados potenciales de GLA.

Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de diciembre de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 29.1% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 28.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.1% del GLA de nuestra Cartera o el 10.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.1% del GLA de nuestra Cartera y 3.9% del RFA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2014:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	No. de Contratos de Arrendamiento	GLA (m <sup>2</sup> )		% de GLA Total	RFA al 31 de diciembre de 2014 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta mensual por m <sup>2</sup> por tipo de operación
				por tipo	de operación				
Comercial <sup>(1)</sup>	272	277	4,003	2,164,835	36.4%	94.9%	3,871,590	48.2%	157.2
Industrial <sup>(2)</sup>	100	102	382	3,136,000	52.7%	96.4%	2,382,714	29.6%	65.7
Oficinas <sup>(3)</sup>	72	76	413	650,406 <sup>(4)</sup>	10.9%	91.3%	1,788,955 <sup>(4)</sup>	22.2%	283.5 <sup>(4)</sup>
<b>Total</b>	<b>444</b>	<b>455</b>	<b>4,798</b>	<b>5,951,240</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.3%</b>	<b>8,046,259</b>	<b>100.0%</b>	<b>121.7<sup>(4)</sup></b>

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

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

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

<sup>(4)</sup> El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2014:

Portafolio	# Propiedades (2)	GLA en Operación (1)	GLA Ocupado <sup>(1)</sup>	Ocupación
Apolo	45	882,849	830,478	94.1%
Azul	23	125,683	125,253	99.7%
Blanco	1	44,711	44,698	100.0%
California	29	345,469	296,848	85.9%
Colorado	1	102,000	102,000	100.0%
Corporativo San Mateo	1	5,440	5,440	100.0%
Vermont	34	524,588	499,222	95.2%
G-30	27	1,460,903	1,428,545	97.8%
Gris	1	64,335	64,256	99.9%
Grupo Posadas	1	4,815	4,815	100.0%
Hotel Centro Histórico	1	40,000	40,000	100.0%
Inicial	17	701,028	669,774	95.5%
La Viga	1	22,538	16,352	72.6%
Maine	7	146,115	144,989	99.2%
Morado	16	550,002	488,676	88.8%
P-4	2	11,675	11,326	97.0%
8 Edificios	8	80,284	79,388	98.9%
Pace	2	43,593	43,593	100.0%
Parque Empresarial Cancún	1	18,000	18,000	100.0%
R-15	2	82,981	69,278	83.5%
Rojo	219	173,884	173,884	100.0%
Samara	1	133,471	129,154	96.8%
Torre Mayor	1	83,971	83,971	100.0%
Universidad Autónoma de Guadalajara	1	163,000	163,000	100.0%
Verde	1	117,192	117,192	100.0%

Villahermosa	1	22,714	19,641	86.5%
<b>Total</b>	<b>444</b>	<b>5,951,241</b>	<b>5,669,774</b>	<b>95.3%</b>

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

(2) Número de propiedades

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

### *Tipo de Activo*

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

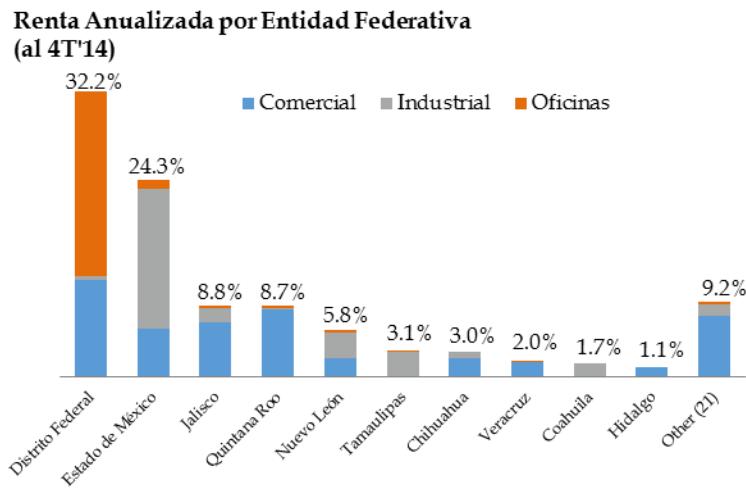
### *Diversificación Geográfica*

Al 31 de diciembre de 2014, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 31 de las 32 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 31 de diciembre de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA Total (m <sup>2</sup> )	% de Ocupación	RFA (Ps.\$ en miles)	% RFA Total	Renta Mensual
Distrito Federal	94	905,827	97.1%	2,822,693	32.2%	267.5 <sup>(1)</sup>
Nuevo León	60	445,169	84.7%	466,885	5.8%	103.2
Estado de México	56	2,297,660	97.3%	1,953,590	24.3%	72.8
Tamaulipas	33	325,716	92.7%	246,865	3.1%	68.2
Jalisco	29	616,995	96.9%	711,674	8.8%	99.2
Chihuahua	21	195,828	92.9%	243,416	3.0%	111.5
Veracruz	20	106,971	98.0%	159,336	2.0%	126.7
Coahuila	19	145,023	98.7%	139,502	1.7%	81.2
Baja California	16	25,264	99.3%	39,141	0.5%	130.0
Sonora	15	70,031	95.9%	59,904	0.7%	74.4
Quintana Roo	12	270,355	90.1%	702,167	8.7%	240.3
Guerrero	9	51,287	87.4%	83,825	1.0%	155.8
Puebla	7	44,016	90.5%	36,208	0.4%	75.7
San Luis Potosí	7	42,460	91.8%	28,734	0.4%	61.4
Sinaloa	7	13,717	93.2%	16,313	0.2%	106.3
Guanajuato	6	41,996	99.0%	73,111	0.9%	146.5
Yucatán	6	31,865	96.5%	48,142	0.6%	130.5
Aguascalientes	5	40,119	100.0%	33,470	0.4%	69.5
Querétaro	5	2,772	100.0%	5,250	0.1%	157.8
Colima	4	14,818	94.0%	18,283	0.2%	109.4
Chiapas	3	31,437	99.6%	59,493	0.7%	158.4
Durango	3	26,095	100.0%	24,659	0.3%	78.7
Hidalgo	3	59,450	94.7%	89,651	1.1%	132.8
Oaxaca	3	33,885	97.1%	27,708	0.3%	70.1
Baja California Sur	2	773	100.0%	1,116	0.0%	120.3
Campeche	2	951	100.0%	1,341	0.0%	117.4
Morelos	2	5,156	10.3%	1,169	0.0%	184.1
Nayarit	2	45,912	92.4%	79,968	1.0%	157.1
Tabasco	2	23,014	86.6%	50,775	0.6%	212.2
Michoacán	1	724	100.0%	1,087	0.0%	125.1
Tlaxcala	1	35,951	97.5%	52,390	0.7%	124.6
Total	455	5,951,240	95.3%	8,277,865	100.0%	121.7

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



### *Diversificación de Arrendatarios*

Al 31 de diciembre de 2014, nuestra Cartera tenía aproximadamente 4,798 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,350 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 31 de diciembre de 2014, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,730,670 metros cuadrados o aproximadamente el 29.1% del GLA de nuestras Propiedades y representaban aproximadamente 31.3% de la RFA. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.1% del GLA de nuestra Cartera o el 10.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.1% del GLA de nuestra Cartera y 6.2% del RFA.

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

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

<b>10 Clientes</b>	<b>2,519,798</b>	<b>31.3%</b>	<b>10 Clientes</b>	<b>1,730,670</b>	<b>29.1%</b>
--------------------	------------------	--------------	--------------------	------------------	--------------

### *Contratos de Arrendamiento y su vencimiento*

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

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

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	No. de contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta Fija Mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(6)</sup>
2015	989	680,609	12.0%	1,274,335	15.8%	157.0
2016	940	777,912	13.7%	998,045	12.4%	112.7
2017	533	656,318	11.6%	779,538	9.7%	101.1
2018	400	703,379	12.4%	801,344	10.0%	96.0
2019	206	392,780	6.9%	489,471	6.1%	107.7
2020 y Posterior	609	2,022,503	35.7%	2,807,886	34.9%	119.7
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	1,121	436,273	7.7%	859,639	11.3%	176.5
<b>Total</b>	<b>4,798</b>	<b>5,669,774</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,046,259</b>	<b>100.0%</b>	<b>121.7</b>

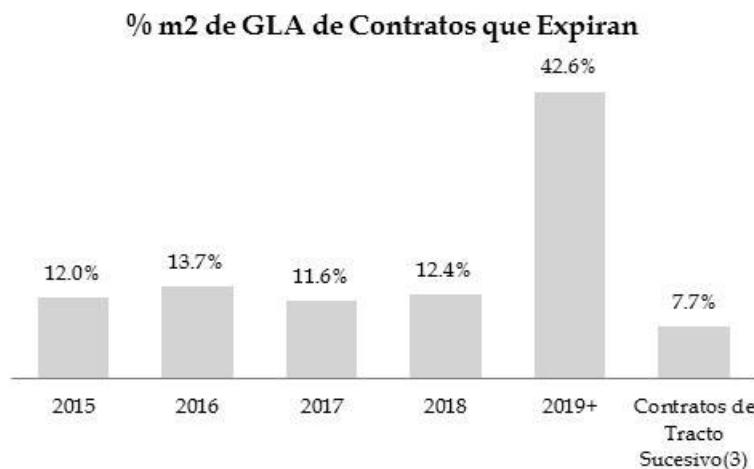
<sup>(1)</sup> La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente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

<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2014.

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

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

<sup>(6)</sup> Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.



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

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

### *Tipos de Activos*

#### *Comercial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por entidad federativa al 31 de diciembre de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA (m <sup>2</sup> )	% de Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Comercial	Renta Mensual por m <sup>2</sup> Comercial
Distrito Federal	57	359,327	98.0%	958,490	24.7%	226.7
Estado de México	24	360,574	94.9%	477,689	12.3%	116.3
Nuevo León	23	124,909	84.4%	190,177	4.9%	150.3
Jalisco	20	403,236	98.2%	536,657	13.9%	112.9
Veracruz	17	101,957	97.9%	152,272	3.9%	127.1
Chihuahua	15	113,742	87.8%	186,871	4.8%	156.0
Coahuila	13	7,033	100.0%	3,652	0.1%	43.3
Baja California	13	21,210	99.2%	33,790	0.9%	133.8
Sonora	12	48,362	94.0%	54,282	1.4%	99.5
Quintana Roo	10	227,697	92.6%	666,715	17.2%	263.5
Tamaulipas	9	6,367	100.0%	7,428	0.2%	97.2
Guerrero	9	51,287	87.4%	83,825	2.2%	155.8

Sinaloa	6	12,897	92.8%	14,626	0.4%	101.9
San Luis Potosí	5	10,210	90.9%	9,631	0.2%	86.5
Guanajuato	5	28,057	98.5%	58,894	1.5%	177.6
Querétaro	5	2,772	100.0%	5,250	0.1%	157.8
Yucatán	4	27,893	96.0%	39,692	1.0%	123.6
Aguascalientes	3	8,028	100.0%	9,956	0.3%	103.3
Colima	3	14,437	93.8%	16,985	0.4%	104.5
Chiapas	3	31,437	99.6%	59,493	1.5%	158.4
Hidalgo	3	59,450	94.7%	89,651	2.3%	132.8
Oaxaca	3	33,885	97.1%	27,708	0.7%	70.1
Puebla	2	1,050	100.0%	2,170	0.1%	172.2
Durango	2	1,163	100.0%	841	0.0%	60.3
Baja California						
Sur	2	773	100.0%	1,116	0.0%	120.3
Campeche	2	951	100.0%	1,341	0.0%	117.4
Nayarit	2	45,912	92.4%	79,968	2.1%	157.1
Tabasco	2	23,014	86.6%	50,775	1.3%	212.2
Morelos	1	529	100.0%	1,169	0.0%	184.1
Michoacán	1	724	100.0%	1,087	0.0%	125.1
Tlaxcala	1	35,951	97.5%	52,390	1.4%	124.6
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>2,164,835</b>	<b>94.9%</b>	<b>3,874,590</b>	<b>100.0%</b>	<b>157.2</b>

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

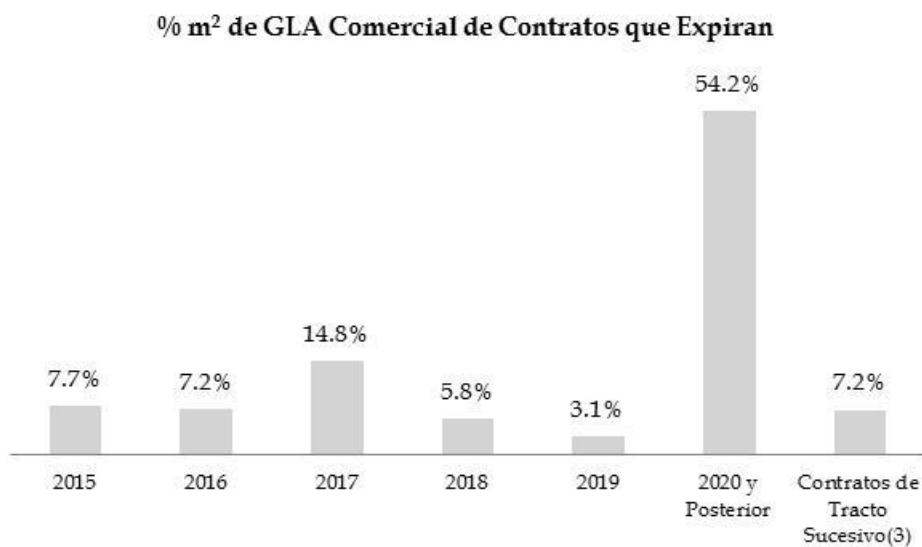
Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	No. de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que Expira en el Año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>			% de la RFA Total que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	Renta Fija Mensual por M <sup>2</sup>
2015	862	159,102	7.7%	431,261			11.1%	225.9
2016	808	148,557	7.2%	401,691			10.4%	225.3
2017	433	303,323	14.8%	386,753			10.0%	106.3
2018	322	119,607	5.8%	323,276			8.3%	225.2
2019	119	63,561	3.1%	172,684			4.5%	226.4
2020 y Posterior	465	1,113,199	54.2%	1,645,534			42.5%	123.2
Contratos de Tracto Sucesivo <sup>(3)</sup>	994	146,987	7.2%		513,393		13.3%	291.1
<b>Total</b>	<b>4,003</b>	<b>2,054,335</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,874,590</b>			<b>100.0%</b>	<b>157.2</b>

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

(2) Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2014.

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

(4) Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.



(3) Contratos que han terminado pero que aún continúan pagando renta.

### *Industrial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 31 de diciembre de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA (m <sup>2</sup> )	% de Ocupación	RFA (Ps.\$ en miles)	% RFA Industrial	Renta Mensual por m <sup>2</sup> Industrial
Estado de México	28	1,889,004	98.0%	1,387,066	58.2%	62.4
Tamaulipas	23	317,912	92.5%	238,660	10.0%	67.6
Nuevo León	22	287,993	87.2%	250,764	10.5%	83.2
Chihuahua	6	82,086	100.0%	56,545	2.4%	57.4
Coahuila	6	137,990	98.6%	135,850	5.7%	83.2
Jalisco	4	188,585	98.1%	143,480	6.0%	64.6
Puebla	4	42,311	90.1%	31,502	1.3%	68.8
San Luis Potosí	2	32,250	92.1%	19,103	0.8%	53.6
Distrito Federal	1	49,569	100.0%	44,983	1.9%	75.6
Sonora	1	15,959	100.0%	887	0.0%	4.6
Quintana Roo	1	18,000	100.0%	13,284	0.6%	61.5
Guanajuato	1	13,939	100.0%	14,217	0.6%	85.0
Aguascalientes	1	30,843	100.0%	22,555	0.9%	60.9
Durango	1	24,932	100.0%	23,818	1.0%	79.6
Morelos	1	4,627	0.0%	0	0.0%	0.0
Total	102	3,136,000	96.4%	2,382,714	100.0%	65.7

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	No. de contratos que expiran	M <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA Total que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	Renta Fija Mensual por M <sup>2</sup>
2015	64	388,214	12.8%	290,398	12.2%	62.3
2016	66	574,860	19.0%	434,185	18.2%	62.9
2017	52	309,198	10.2%	255,085	10.7%	68.7
2018	44	556,057	18.4%	401,470	16.8%	60.2
2019	49	294,075	9.7%	219,416	9.2%	62.2
2020 y Posterior	64	707,976	23.4%	637,368	26.7%	75.0
Contratos de Tracto Sucesivo <sup>(3)</sup>	43	191,220	6.3%	144,791	6.1%	63.1
<b>Total</b>	<b>382</b>	<b>3,021,601</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,382,714</b>	<b>100.0%</b>	<b>65.7</b>

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

(2) Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2014.

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

(4) Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.



(3) Contratos que han terminado pero que aún continúan pagando renta.

## Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 31 de diciembre de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA (m <sup>2</sup> )	% de Ocupación	RFA (Ps.\$ en miles)	% RFA Oficinas	Renta Mensual por m <sup>2</sup> Oficinas
Distrito Federal	36	496,931	96.1%	1,819,220	90.0%	317.4 <sup>(1)</sup>
Nuevo León	15	32,267	63.8%	25,944	1.3%	105.1
Jalisco	5	25,174	65.4%	31,537	1.6%	159.6
Estado de México	4	48,083	85.7%	88,835	4.4%	179.7
Veracruz	3	5,014	100.0%	7,064	0.3%	117.4
Baja California	3	4,054	100.0%	5,351	0.3%	110.0
Sonora	2	5,711	100.0%	4,736	0.2%	69.1
Yucatán	2	3,973	100.0%	8,450	0.4%	177.3
Tamaulipas	1	1,437	100.0%	777	0.0%	45.1
Quintana Roo	1	24,658	59.6%	22,169	1.1%	125.6
Puebla	1	655	100.0%	2,537	0.1%	322.7
Sinaloa	1	820	100.0%	1,686	0.1%	171.4
Aguascalientes	1	1,248	100.0%	959	0.0%	64.0
Colima	1	381	100.0%	1,298	0.1%	284.0
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>650,406</b>	<b>91.3%</b>	<b>2,020,562</b>	<b>100.0%</b>	<b>283.5<sup>(1)</sup></b>

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

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	No. de contratos que exirpan	M <sup>2</sup> de contratos que exirpan <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que exirpan <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta Fija Mensual por m <sup>2</sup> <sup>(5)</sup>
2015	63	133,294	22.4%	560,789	27.8%	350.6
2016	66	54,494	9.2%	216,334	10.7%	330.8
2017	48	43,797	7.4%	154,725	7.7%	294.4
2018	34	27,715	4.7%	85,212	4.2%	256.2
2019	38	35,144	5.9%	115,301	5.7%	273.4
2020 y Posterior Contratos de Tracto Sucesivo <sup>(3)</sup>	80	201,327	33.9%	622,333	30.8%	257.6
Total	<b>413</b>	<b>593,837</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,020,562</b>	<b>100.0%</b>	<b>283.5</b>

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

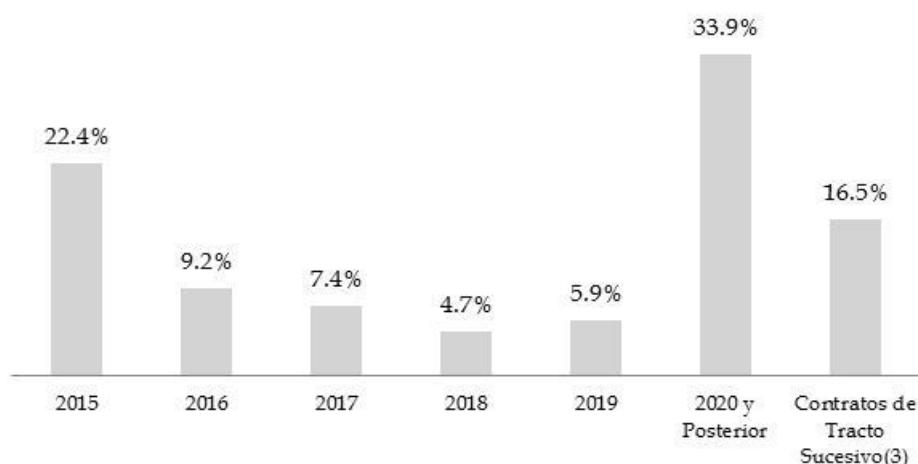
(2) Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre del 2014.

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

(4) Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

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

**% m<sup>2</sup> de GLA Oficinas de Contratos que Expiran**



(3) Contratos que han terminado pero que aún continúan pagando renta.

### *Cartera en Desarrollo*

Nuestra Cartera en Desarrollo está compuesta por 13 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA agregado aproximado de 1,162,249 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 3 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y está rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerado dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de diciembre de 2014, las Propiedades que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo y Estabilizada comprendían un GLA agregado aproximado de 303,374 metros cuadrados (5.1% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 98.9% en términos del GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 3 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 169,899 metros cuadrados;
- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II)

cuentan con 303,374 metros cuadrados de GLA (5.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y

- 5 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 242,350 metros cuadrados.

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

<b>Cartera</b>	<b>Propiedades</b>	<b>Segmento</b>	<b>GLA Final (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Inversión a la fecha</b>
Delaware	Delaware	Oficinas	70,000	0
Diana	Torre Diana	Oficinas	63,000	446,814
La Viga	La Viga	Oficinas	67,750	313,000
G-30	Berol Checa Iusa San Martín Obispo I San Martín Obispo II Purísima	Industrial	750,000	1,871,307
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,000	250,000
G-30	Torre Latino Mariano Escobedo	Oficinas	41,600	1,421,862
Apolo	Revolución Tlalpan	Comercial	139,899	904,000
<b>Total</b>	<b>13 Propiedades</b>	<b>Varios</b>	<b>1,162,249</b>	<b>5,206,983</b>

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 13 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$9,083.0 millones, de los cuales ya se han erogado Ps. \$5,207.0 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

### *iii) Proceso de Inversión*

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo de propiedades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. El proceso de inversión puede considerar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa propiedades de uso industrial, comercial o de oficinas, consistentes con nuestra calificación como una FIBRA.

Consideramos que nos encontramos en buena posición para aprovechar oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor mientras identificamos, desarrollamos y adquirimos propiedades.

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

- **Adquisiciones Crecientes**

- Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales y de oficinas en lugares atractivos que sean altamente valoradas. Las propiedades que buscaremos adquirir por lo general estarán ubicadas en comunidades desatendidas que demuestren características demográficas sólidas, crecimiento de la población y patrones de afluencia bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño en donde tengamos la oportunidad de proporcionar segmentos desatendidos de la población con nuevas opciones de entretenimiento y comercio.
- También pretendemos enfocarnos en propiedades ubicadas en lugares estratégicos con mercados urbanos estables con infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, pretendemos continuar estableciendo nuestra presencia en áreas metropolitanas como 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**

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

- **Administración proactiva de la propiedad**

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

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

- **Análisis de mercado y de la propiedad.** Antes de concluir cualquier adquisición, nosotros y nuestro Asesor realizaremos un análisis exhaustivo de las características del mercado en el cual se encuentra la propiedad y de la propiedad misma, incluyendo:
  - Densidad de población y potencial de crecimiento;
  - Dinámicas económicas y el entorno fiscal y normativo del área;
  - Tendencias de ingreso de la población;
  - Dinámicas de oferta y demanda regionales y específicas del mercado y de la propiedad;
  - Competencia existente y potencial de otros propietarios y operadores;
  - Rentas del mercado y potencial de aumento de Rentas;
  - Barreras de entrada y otras fuentes de ventaja competitiva sustentable específicas de la propiedad;
  - Ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad;
  - Calidad crediticia de los inquilinos del lugar y potencial para futuros aumentos de Renta;
  - Calidad de la construcción, diseño y condiciones físicas actuales del inmueble; y
  - Oportunidad de aumentar el desempeño operativo y el valor de la propiedad a través de una mejor administración, esfuerzos de arrendamiento concentrados y/o mejoras de capital.
- **Proceso de 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 que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen, de conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver “*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión*” del presente Reporte.

## Desarrollo

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

parcialmente es propiedad de y controlada por 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**

Tenemos la intención de financiar adquisiciones futuras y desarrollos utilizando nuestras fuentes de financiamiento actuales que consisten en emisión de valores de capital y deuda en los mercados de capitales locales e internacionales, líneas de crédito, financiamiento hipotecario y préstamos para construcción de bancos locales y extranjeros.

### **Disposición de Activos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Requerimientos de Capex**

El Fideicomiso tiene presupuestado invertir el 1.0% 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 aproximadamente Ps. \$800.0 millones, mismos que se aplicarán conforme lo requieran las Propiedades.

#### ***iv) Regulación***

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

*v) Asuntos Ambientales y seguros*

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

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

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

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos

ambientales. Consideramos que nuestras Operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

## **Seguros**

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

## *Sumas Aseguradas*

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

## *vi) Competencia*

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o 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.

## *vii) Recursos Humanos*

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 386 empleados al 31 de diciembre de 2014. En diciembre de 2013 constituyimos una subsidiaria adicional llamada F1 Controladora de Activos, S.C. a través de la cual se llevó a cabo la administración diaria e in-situ de la Cartera Apolo así como la planeación estratégica y administración de todas nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, F1 Controladora de Activos, S.C. contaba con 214 empleados. A partir del 1º de enero de 2015, nuestro Administrador F1 Management asumió dichas responsabilidades.

## *viii) 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.

*ix) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

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

*x) Régimen Fiscal e Impuestos*

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

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

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

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

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

*Residentes en México*

*Pagos de rendimientos.*

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

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

#### *Enajenaciones*

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

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

#### *Otros Impuestos*

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

#### *Residentes en el Extranjero*

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

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

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

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

#### *Tratados*

Las ganancias obtenidas por Tenedores no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores

residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

#### *Pagos de rendimientos*

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

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

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

#### *Enajenaciones*

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

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

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

#### *Otros Impuestos*

Un Tenedor no residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de

emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

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

El Servicio de Administración Tributaria mediante oficio No. 900-03-01-2010-41293 (Oficio SAT), en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, confirmó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 (actualmente artículo 188) de la LISR, siempre que no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 223 (actualmente artículo 187) del mismo ordenamiento. Asimismo, se confirmó que no se pagará el IVA ni el IETU (hoy inexistente) por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de nuestro Fideicomiso.

#### *xi) Política de Distribución*

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

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

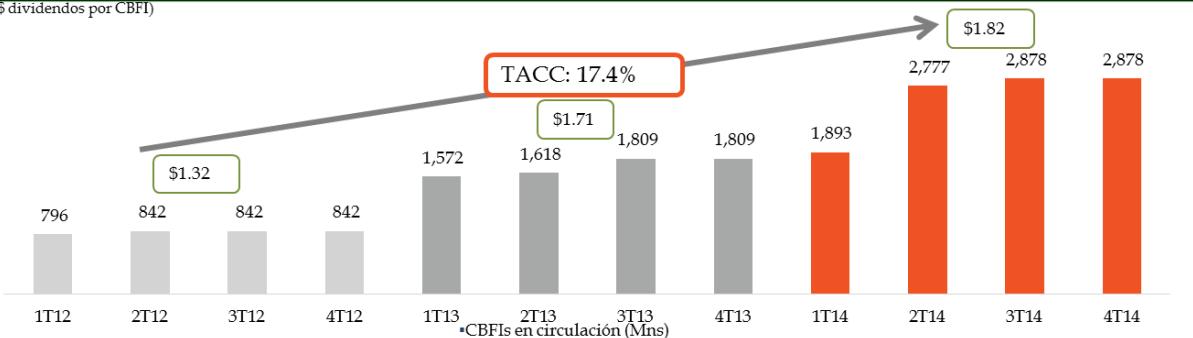
Las Distribuciones en Efectivo realizadas hasta la fecha son las siguientes:

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

Primer trimestre	Ps. \$0.1960
Segundo trimestre	Ps. \$0.3000
Tercer trimestre	Ps. \$0.4044
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4216
2013	
Primer trimestre	Ps. \$0.3700
Segundo trimestre	Ps. \$0.4100
Tercer trimestre	Ps. \$0.4504
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4800
2014	
Primer trimestre	Ps. \$0.4366
Segundo trimestre	Ps. \$0.4014
Tercer trimestre	Ps. \$0.4977
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4890

#### Distribución atractiva de dividendos

(MX\$ dividendos por CBFIs)



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

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

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

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

### *xii) Capitalización*

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) al 31 de diciembre de 2014:

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

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

<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>		
	<b>Al 31 de Diciembre de 2014 (Auditado)</b>	<b>Proforma (no auditado)</b>
	<i>Ps \$.(en miles)</i>	<i>Ps. \$.(en miles)</i>
Efectivo .....	<u>20,029,294</u>	<u>29,512,637</u>
Deuda		
Corto Plazo .....	1,791,924	1,336,997
Largo Plazo .....	34,128,711	44,066,980
Deuda Total .....	<u>35,920,635</u>	<u>45,403,977</u>
Patrimonio .....	<u>105,075,471</u>	<u>105,075,471</u>
<b>Total de Capitalización</b> .....	<b><u>140,996,106</u></b>	<b><u>150,479,448</u></b>

### *xiii) El Mercado Inmobiliario en México*

#### **Mercado Inmobiliario Comercial**

Conforme al reporte publicado por Colliers International, durante el año 2014, México continúa con un entorno macroeconómico propicio para el crecimiento y desarrollo, el país

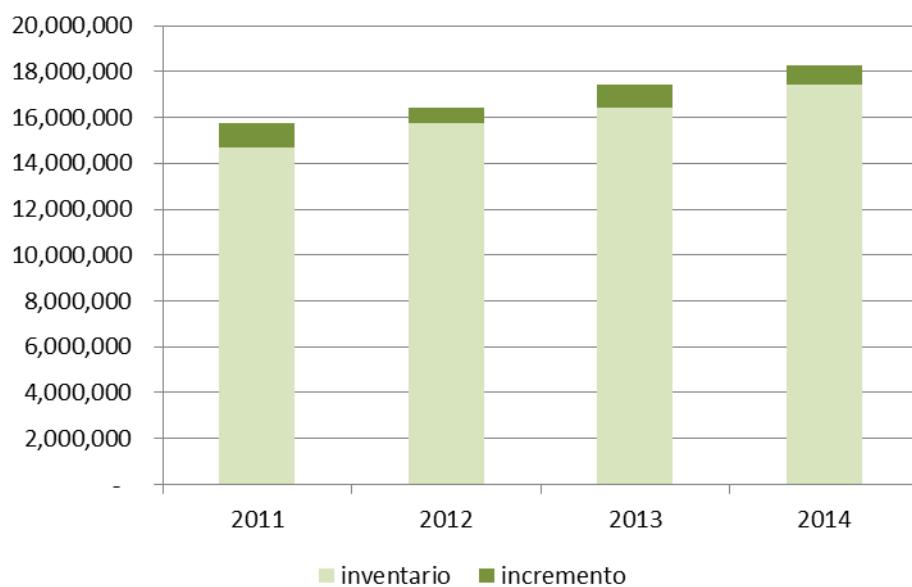
continúa catalogado como un mercado emergente, sin embargo, la inversión extranjera lo ve como un país con grandes oportunidades.

Durante el 2014, continúa en el país una fuerte inversión de capital extranjero y nacional en el mercado inmobiliario comercial; al igual que en el primer semestre del año 2014 el mercado continúa en una etapa de expansión, la cual se espera que se mantenga durante los próximos años, mostrando así un *boom* económico para el sector del retail.

Los Centros comerciales, se encuentran en una tendencia a la remodelación y ampliación, esto con el fin de captar nuevas marcas y ser más competitivos, Mundo E, Plaza Satélite y Centro Santa Fe, son claros ejemplos de centros comerciales consolidados que buscan ofrecer servicios adicionales a lo que comúnmente se ofrece.

Al término de 2014, en el mercado inmobiliario comercial del país se monitorearon 584 centros comerciales mayores a 10,000 m<sup>2</sup> rentables, con un total de 18.2 millones de m<sup>2</sup>, en todos los tipos de centros comerciales (Centro comunitario, centro de entretenimiento, centro de vecindario, fashion mall, lifestyle center, power center, outlet y usos mixtos).

**Histórico: superficie rentable total (m<sup>2</sup>) monitoreada en centros comerciales existentes a nivel nacional, 2001-2014**

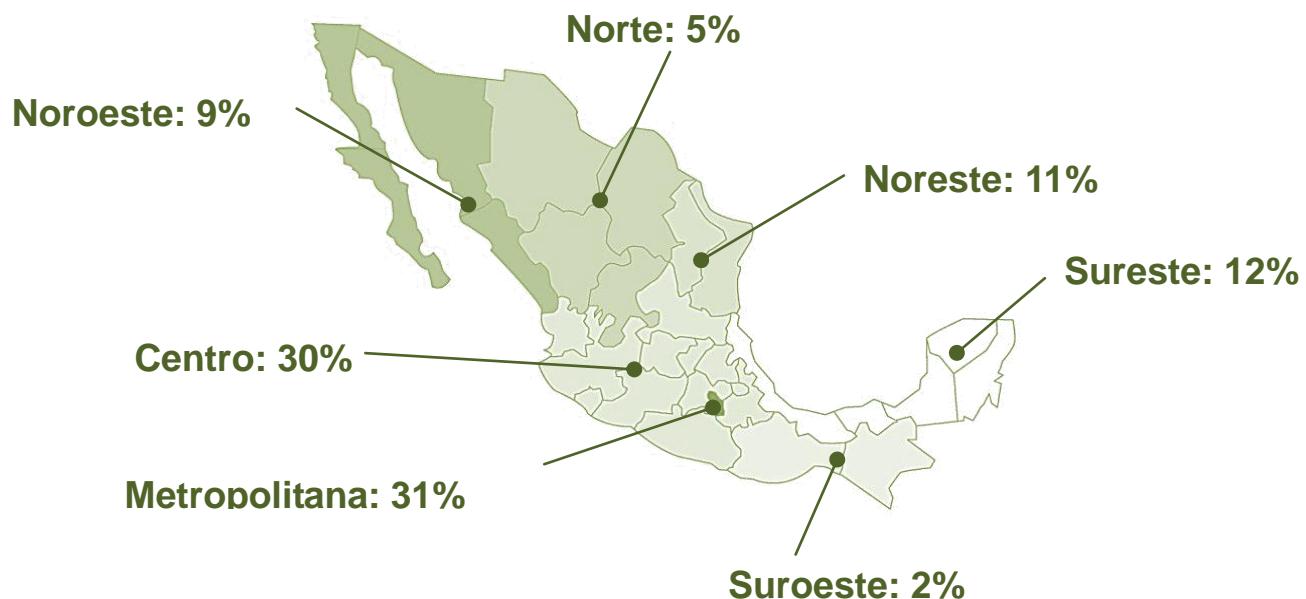


Fuente: Colliers

Por región geográfica, la zona metropolitana registra la mayor concentración de centros comerciales con un 31%, seguido por la zona centro con un 30%. El resto se distribuye en las zonas Sureste, Noreste, Noroeste, Norte y Suroeste respectivamente.

**Segmentación de centros comerciales existentes por zona, monitoreados a nivel nacional**

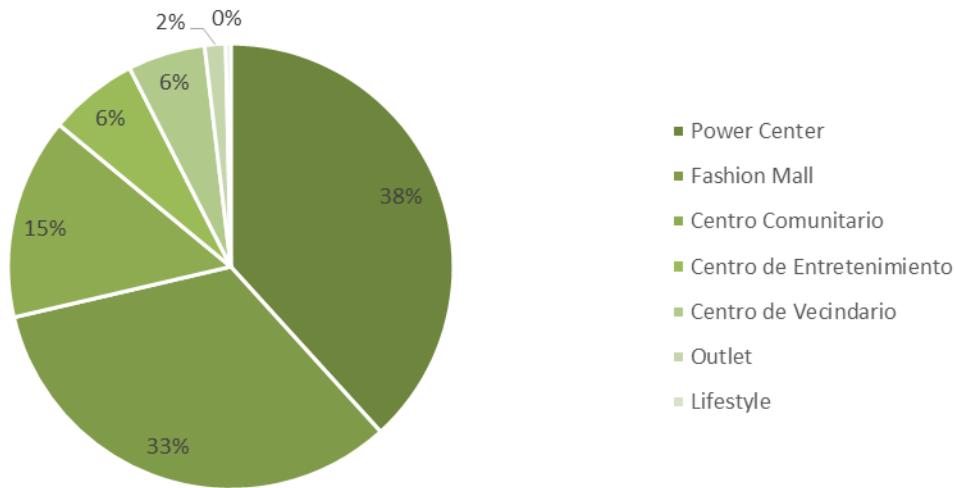
**Total (m<sup>2</sup>): 18.2 millones**



Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 40%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 15% del total de centros comerciales monitoreados.

**Segmentación por clase de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, diciembre**

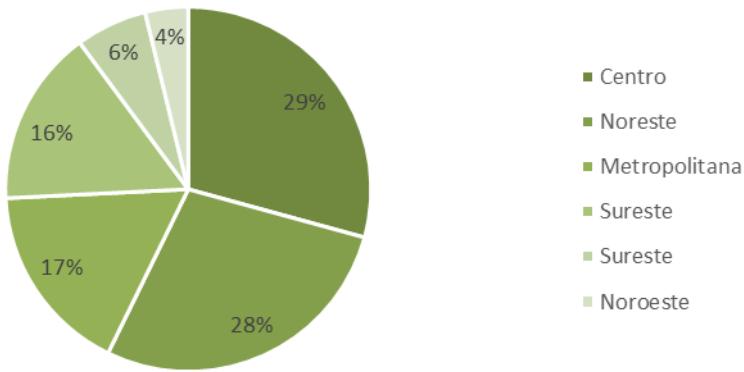
**2014, total (m<sup>2</sup>) 18.2 millones**



Fuente: Colliers

Al final de 2014, se registró la apertura de trece centros comerciales mayores a 10 mil m<sup>2</sup> rentables con una superficie total de 517,707 m<sup>2</sup> totales y tres ampliaciones de plazas ya existentes equivalente a 82,205 m<sup>2</sup>, dando un total de 599,912 m<sup>2</sup> nuevos.

**Segmentación por zona de apertura de centros comerciales monitoreados a nivel nacional,**  
**Diciembre 2014, total: 818,042 m<sup>2</sup>**



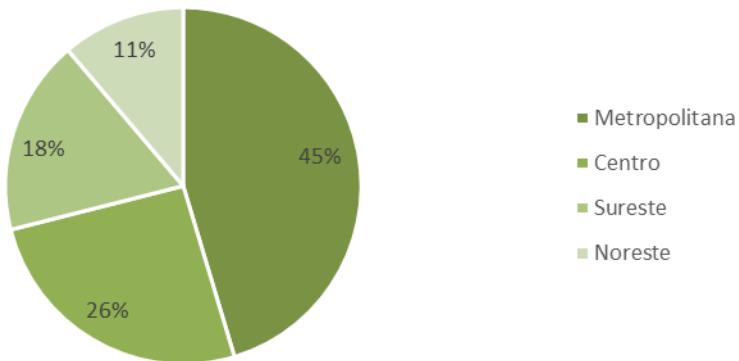
Fuente: Colliers

Los inmuebles comerciales que se encuentra en una etapa de construcción, a final de 2014, se tienen monitoreados 31 centros comerciales con un total de 1.0 millón de m<sup>2</sup> rentables (se cuenta con la superficie rentable de 28 del total de los centros comerciales). De ellos, ocho corresponden a ampliaciones de centros comerciales ya existentes y el resto a nuevos proyectos.

Para el 2015, de los centros comerciales en construcción, se espera la apertura de 15 centros comerciales nuevos mayores a 10,000 m<sup>2</sup>, con un total de 441,917 m<sup>2</sup> (se cuenta con la superficie rentable de 12 del total de los centros comerciales que abrirán en el 2015).

#### **Segmentación por zona de centros comerciales monitoreados en construcción, diciembre 2014**

**Total: 903,680 (m<sup>2</sup>)**



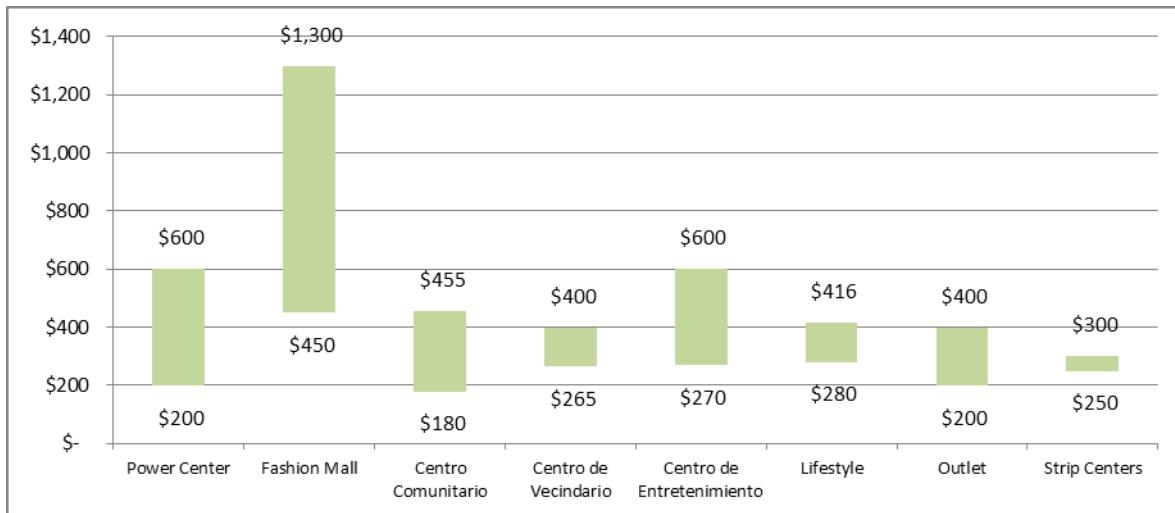
Fuente: Colliers

Es importante señalar que el mercado ha tenido cambios importantes en cuanto a las fusiones, expansiones y la incorporación de nuevas marcas internacionales, así mismo, cada vez más marcas y centros comerciales, intentan adaptar nuevos formatos y tendencias de acuerdo a los diferentes segmentos del mercado. Algunas marcas importantes que están expandiendo en México son: HEB, Wal-Mart, CRM, Home Depot. En el año 2014 se realizaron 2 operación relevantes en la parte de adquisiciones, la compra de Tiendas Viana por Coppel y Soriana que adquirió a Comercial Mexicana.

En el país, se continúa con la planeación y construcción de complejos de usos mixtos que combinan oficinas, área comercial y vivienda; sin embargo se observa con más frecuencia la adición de otro tipo de servicios como hoteles, auditorios, y centros de acondicionamiento físico, que buscan atraer clientes potenciales de otros niveles.

Los precios promedio mensuales en los centros comerciales que actualmente se manejan, son de alrededor de Ps. \$400.00 por m<sup>2</sup> en el caso de los Power Center; mientras que las rentas por metro cuadrado en los Fashion Mall alcanzan un promedio de Ps. \$800.00, todo esto en locales con una superficie de 100 a 200m<sup>2</sup>. Estas tarifas son únicamente para las zonas Metropolitanas de nuestro país.

#### **Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, Diciembre 2014, Ps./M<sup>2</sup>/Mes\***



Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias:

- introducción de nuevas marcas en el mercado.
- Fuerte inversión de capital extranjero en el mercado comercial del país.
- Desarrollos de usos mixtos (oficinas, comercial, residencial, hoteles entre otros).
- Desarrollo de complejos verticales en zonas con alta densidad de población.
- Comercio en línea. (e-commerce).
- Inversión y nuevos fondos de inversión inmobiliaria.
- Compras y fusiones inmobiliarias.

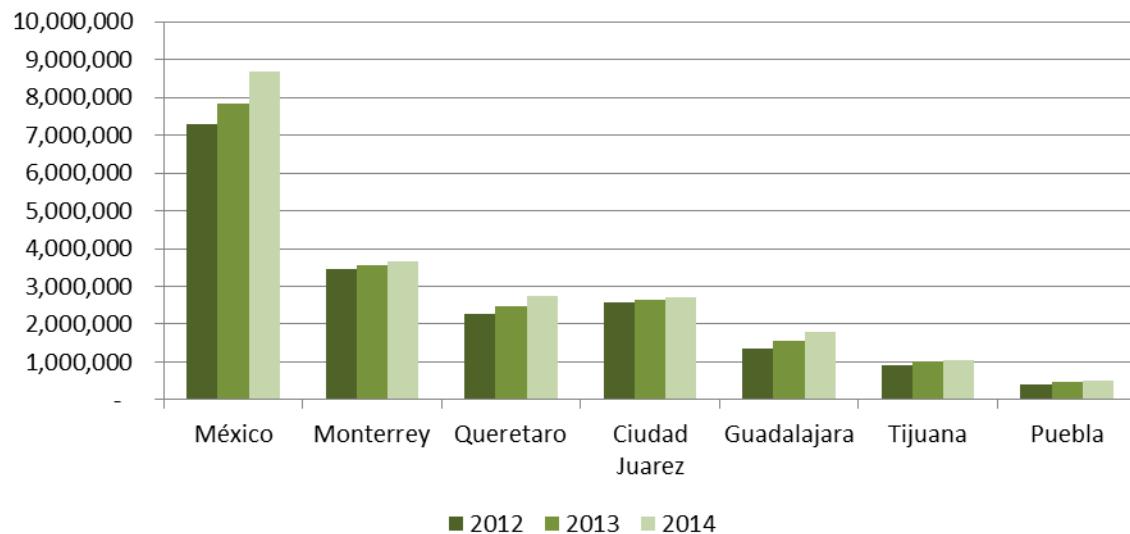
## Mercado Inmobiliario Industrial

El mercado inmobiliario industrial del país, continúa dinámico, el inventario se ha incrementado de manera importante en algunas de las ciudades con mayor presencia industrial, asimismo, se ha registrado una actividad de arrendamiento importante.

La demanda del mercado se mantiene activa en arrendamiento e inversiones de propiedades industriales, las tasas de disponibilidad de las distintas ciudades industriales, se han mantenido con una tendencia a la baja o estable, como excepción encontramos la Ciudad de México en la cual si aumento dicho indicador por la incorporación de naves nuevas.

Los precios en las propiedades industriales han mantenido un rango estable entre los \$3 y los \$6 usd por metro cuadrado mensual y se espera que se mantengan en los mismos niveles.

## Histórico: crecimiento del inventario (m<sup>2</sup>)

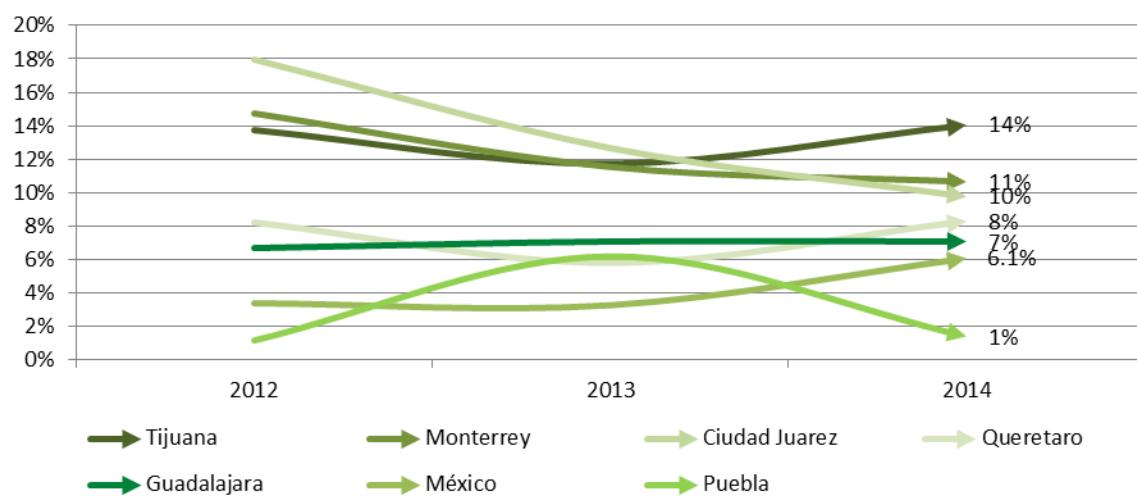


Fuente: Colliers

## Ciudad de México

A lo largo de 2014, continuó la incorporación naves industriales clase A en el mercado de Ciudad de México y Área metropolitana que cuenta con más de 8.6 millones de m<sup>2</sup>. Es importante mencionar que los inmuebles que se encuentran en construcción (más de 450 mil m<sup>2</sup>) algunos ya se encuentran pre arrendados o son desarrollados BTS. La demanda por los inmuebles, se ve reflejado en los bajos niveles de la tasa de disponibilidad cercana al 6%. Los precios de arrendamiento en promedio se encuentran entre \$4.00 y \$6.5 dólares por metro cuadrado, siendo las zonas dentro de la ciudad con precios más elevados, y se estima que se mantengan los mismos niveles. El dinamismo que ha mostrado la ciudad de México en la construcción y la demanda, se espera que continúe durante el año.

### Histórico: tasa de disponibilidad (%)

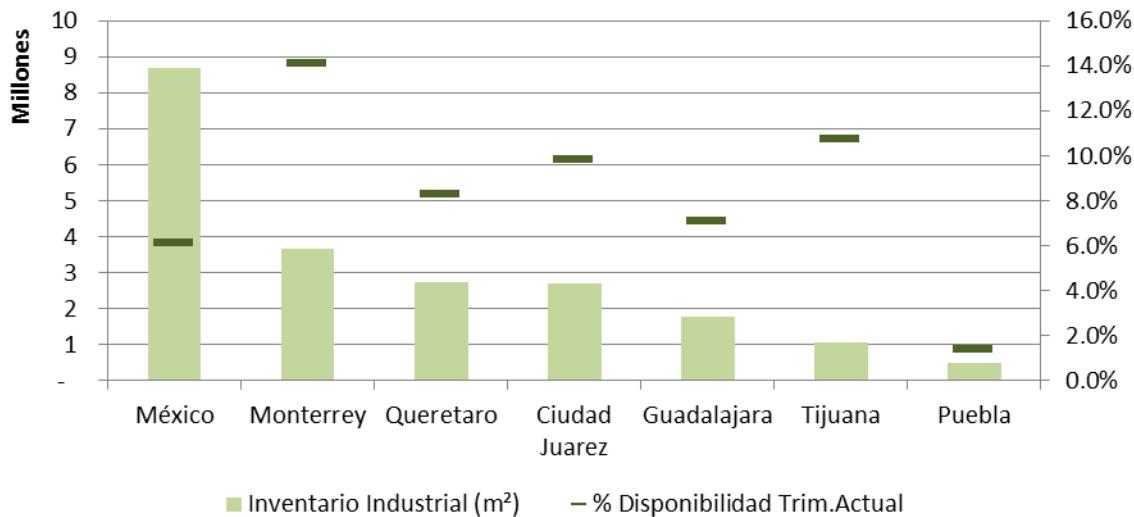


Fuente: Colliers

## Monterrey

La ciudad de Monterrey cuenta con más de 3.6 millones de m<sup>2</sup> de inventario clase A y se ha mostrado muy activa en el desarrollo de naves industriales, durante el año 2014, se incluyeron al inventario más de 17 nuevas naves industriales clase A. Durante los últimos trimestres el mercado se ha mantenido activo en el arrendamiento e inversión de naves industriales con más de 350 mil m<sup>2</sup>, mismo que se ha reflejado en ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad registrando 10.7% al final del año en naves clase A. Las expectativas de la ciudad para el 2014 y 2015 son optimistas, se espera que continúe un crecimiento sostenido aunado a una demanda activa, los precios se han mantenido en niveles estables y se espera que continúen de la misma manera.

### Inventario industrial y tasa de disponibilidad por ciudad, clase A,



Fuente: Colliers

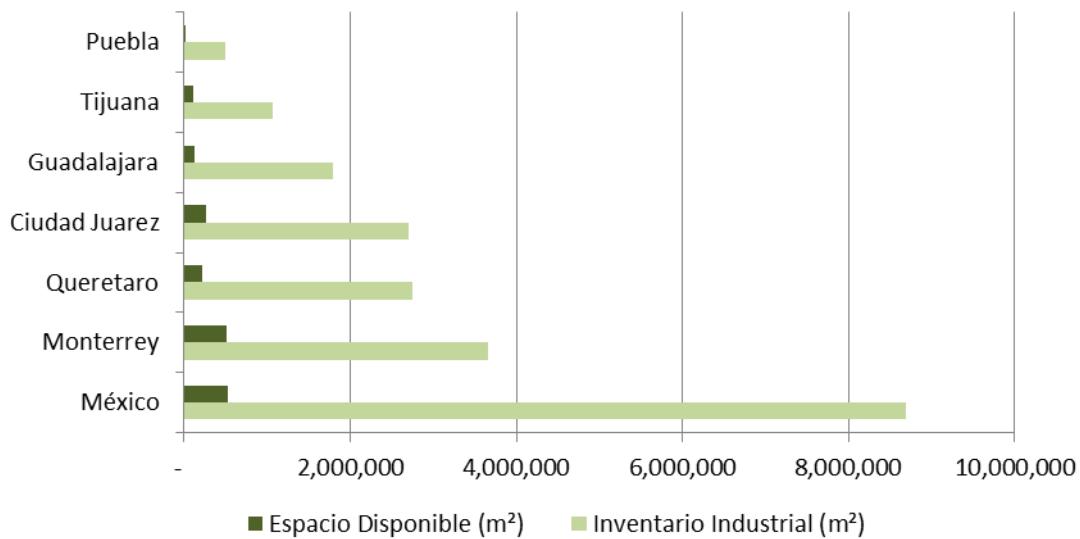
## Guadalajara

Actualmente la ciudad de Guadalajara cuenta con más de un millón setecientos mil m<sup>2</sup> de inventario industrial clase A, asimismo, durante el año 2014 se incorporaron 23 nuevas naves, mismas que incorporaron 242 mil metros, la tasa de disponibilidad se mantuvo estable, terminando el año en 7%. En la zona metropolitana de Guadalajara, continúa la construcción de naves industriales, la mayoría de los proyectos terminados se han desarrollado de manera especulativa, los precios en términos generales se han mostrado estables, sin embargo, en la zona Norte de la ciudad se han registrado aumentos considerables, esto ocasionado, por la existencia de naves equipadas y con infraestructura (BTS). Las perspectivas durante el 2015, es que mantenga el mismo ritmo de construcción, con un incremento en demanda de espacios especulativos, los precios no se espera que muestren cambios significativos

## Puebla

El mercado inmobiliario industrial de la ciudad de Puebla durante el año 2014, muestra un bajo crecimiento en inmuebles clase A, asimismo, la tasa de disponibilidad se mantiene en niveles muy bajos cercanos al 1%, los precios por su parte se mantienen estables. Debemos destacar que el estado de Puebla albergará a la planta de Audi en el mediano plazo, es por ello que las expectativas en el mercado industrial en el mediano y largo plazo son positivas y los indicadores de construcción, demanda y precios de arrendamiento se verán favorecidos por dichos cambios.

**Inventario industrial (m<sup>2</sup>) y disponibilidad (m<sup>2</sup>) por ciudad, clase A, 4T 2013**



Fuente: Colliers

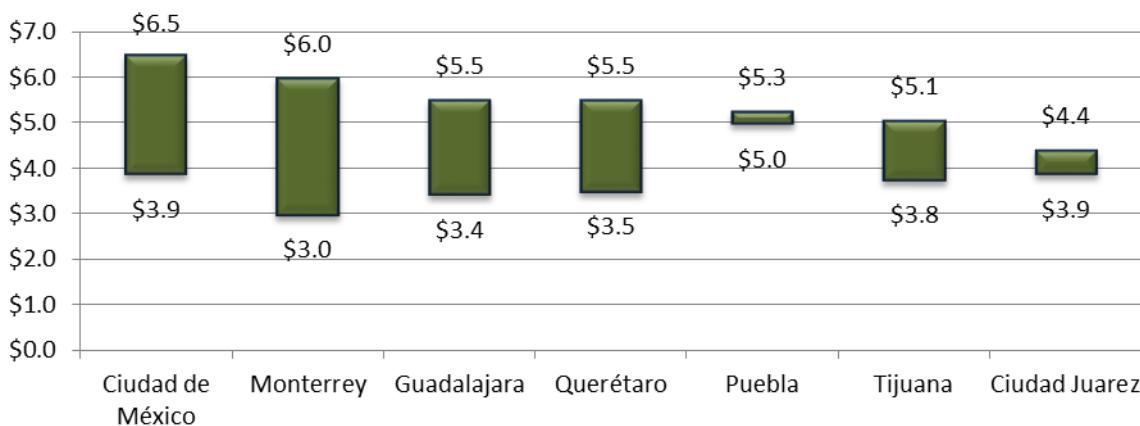
## Tijuana

Tijuana al final del año 2014 cuenta con un inventario industrial de 1 millón de metros cuadrados de naves clase "A", la tasa de disponibilidad fue de 14%, siendo la mayor disponibilidad del mercado comparándola con el resto de las ciudades, sin embargo, el desarrollo de nuevas naves industriales ha continuado en los tres últimos años de manera medida, se espera que durante el siguiente año se incorporen al inventario más de 30 mil m<sup>2</sup> en 3 inmuebles, lo cual genera una buena perspectiva para la ciudad y confianza en las inversiones. Los precios han presentado ligeros incrementos principalmente en los edificios de clase "A" y los rangos oscilan entre US\$ 3.8 a US\$5.10 por metro cuadrado mensual, industrias importantes como la automotriz, médica y electrónicos han encontrado en Tijuana una ciudad con oportunidades importantes.

## Querétaro

A lo largo de 2014 Querétaro continúo consolidándose como una ciudad dinámica y con oportunidades. En su mercado industrial se cuentan actualmente 2.8 millones de m<sup>2</sup> y durante el 2014 se agregaron más de 76 mil metros cuadrados. La actividad del mercado a lo largo del año ajusto consistentemente la tasa de disponibilidad a la baja, de 6.3% registrada en 2012 a 8% a finales de 2014. En el panorama actual, se espera que en los siguientes meses se incorporen más de 184 mil metros cuadrados que actualmente se encuentran en construcción, por lo que en el corto plazo se espera un ligero aumento en la tasa de disponibilidad. Los precios se han mantenido en los mismos niveles y no se esperan fluctuaciones importantes.

**Precios de lista por ciudad (USD/m<sup>2</sup>) Renta mensual de naves y bodegas  
Clase A, 4T - 2014**



Fuente: Colliers

## Ciudad Juárez

Durante los últimos años, el mercado industrial inmobiliario clase A de la ciudad se encontraba un clima de violencia, lo que afectó de manera directa el desarrollo y la demanda. Hoy en día la situación ha cambiado drásticamente, la zona cuenta con varios desarrollos de nuevas naves y expansiones. Actualmente el inventario cuenta con más de 2.6 millones de m<sup>2</sup>. Es importante mencionar que la tasa de disponibilidad ha decrecido en los últimos períodos debido a ocupaciones importantes y desarrollos BTS, registrando 10% al final de 2014. Se espera durante el 2015 el término de varias naves industriales de las cuales aumentara el inventario clase A en más de 60 mil m<sup>2</sup>. Los precios de renta muestran un promedio de US \$4.0 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales sub-mercados.

## Fibras

Los instrumentos de inversión en bienes Raíces, mejor conocidas como Fibras continúan con gran aceptación por parte de inversionistas que desean participar en el mercado inmobiliario. Dichas Fibras, ofrecen pagos periódicos mediante las rentas y a la vez existe la posibilidad de tener ganancias de capital mediante la plusvalía. Es importante destacar que el mercado inmobiliario mexicano ha evolucionado en los últimos años, gracias a la Fibras, lo que

permite que una gran cantidad de inversionistas pasivos puedan participar en el sector inmobiliario.

Actualmente, el sector incluye Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis y Fibra MTY. Como resultado, el mercado de inversión durante el 2014 ha estado dominado por los mercados públicos y ha visto una enorme cantidad de actividad principalmente de los compradores.

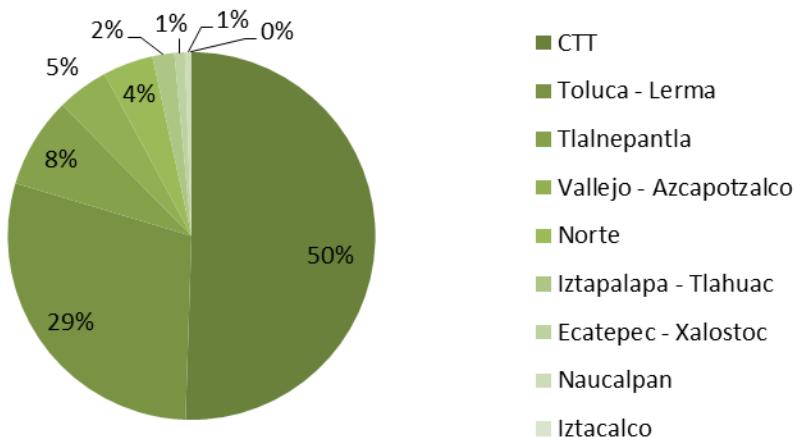
Como se comentó anteriormente, las perspectivas para los siguientes años 2014 y 2015 son definitivamente optimistas. En términos generales, el mercado industrial en las distintas ciudades del país continúa en desarrollo, algunas de manera muy importante. Las tasas de disponibilidad en general muestran una tendencia a la baja, ocasionado por la demanda del mercado, los precios se mantienen competitivos en los inmuebles de clase A. Debemos destacar que el mercado ha mostrado dinamismo en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

### **Ciudad de México FUNO**

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 cuarto trimestre de 2014, los corredores dentro de los que se encuentran nuestras instalaciones industriales representaron un total de 22% del inventario total de espacio industrial en metros cuadrados en la Zona Metropolitana del Distrito Federal. Entre los corredores con mayor número de metros cuadrados contamos, Cuautitlán (1.1 millones de m<sup>2</sup>), Tlalnepantla (352 mil m<sup>2</sup>) y Toluca-Lerma (286 mil m<sup>2</sup>), 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 de 2014.

### Composición del inventario industrial por corredor de la ciudad de México Diciembre 2014



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

El mercado corporativo de País se encuentra concentrado en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, debemos destacar que las tres ciudades muestran un crecimiento en el inventario y una demanda activa.

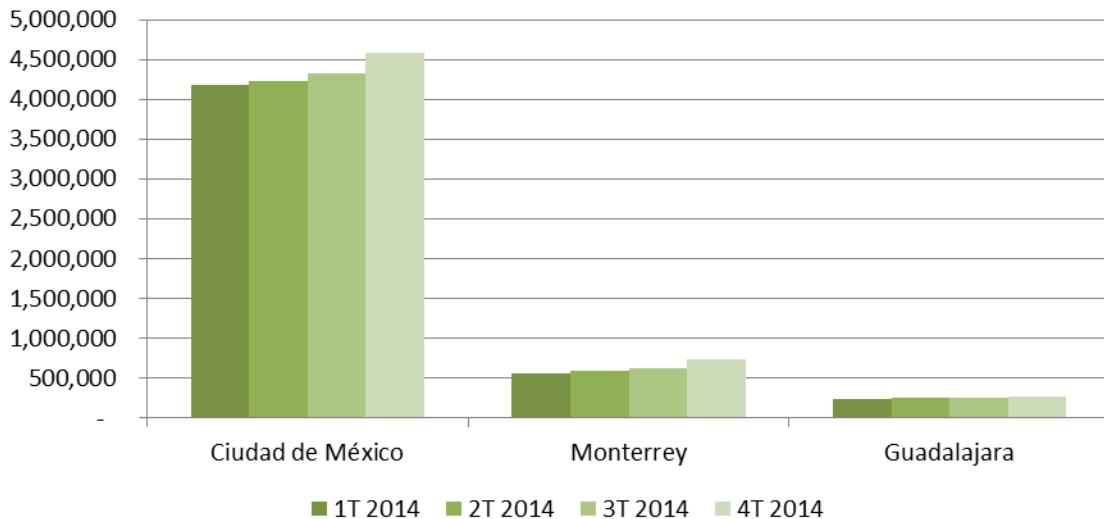
La ciudad de México registró operaciones en pre-arrendamiento y la construcción de inmuebles de primera categoría continúa creciendo de manera importante.

Monterrey por su parte, mantiene una oferta de superficie alta, asimismo, el mercado continúa con el desarrollo de nuevos inmuebles, a pesar de que la ciudad muestra actividad en la demanda y eso no ha impedido que la tasa de disponibilidad suba.

Guadalajara, ha mostrado una actividad conservadora tanto en la actividad como en el desarrollo de nuevos inmuebles, sin embargo, se espera que en el mediano plazo la ciudad marque una diferencia en su dinámica.

Los precios de arrendamiento han presentado los mismos rangos a lo largo del año, es importante destacar que el tipo de cambio con el dólar ha incrementado en los últimos meses, sin embargo, la actividad no se ha visto afectada, se espera que tanto la demanda y los precios permanezcan con la misma tendencia en el corto y mediano plazo.

## Histórico Crecimiento del Inventario 1T 2014 4T 2014



### Ciudad de México

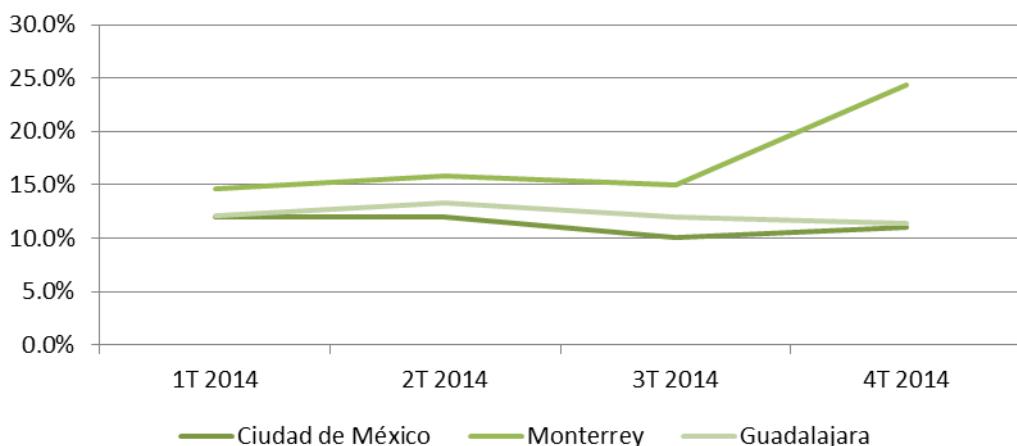
Durante el año 2014 en la Ciudad de México y Área metropolitana, se monitoreó la incorporación de 22 inmuebles clase A+ y A, incrementando el inventario en más de 180 mil metros cuadrados, 5 de dichos inmuebles construidos fueron pre arrendados, por lo que ingresaron al inventario ocupados.

Durante 2014, la actividad del mercado inmobiliario ha sido muy importante, se registraron varios arrendamientos y pre-arrendamientos importantes en distintos inmuebles, eso mismo ocasionó que la tasa de disponibilidad se mantuviera constante en niveles de 11%.

En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 1.2 millones de m<sup>2</sup> en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los siguientes años.

Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de México, dentro de sus principales corredores muestran en promedio US \$27 usd por metro cuadrado en la zona CBD y \$22 usd por metro cuadrado en las zonas suburbanas, los precios se espera que continúen con el mismo comportamiento.

### Histórico de Tasa de Disponibilidad de Edificios Clase A+ y A, 1T 2014 - 4T 2014



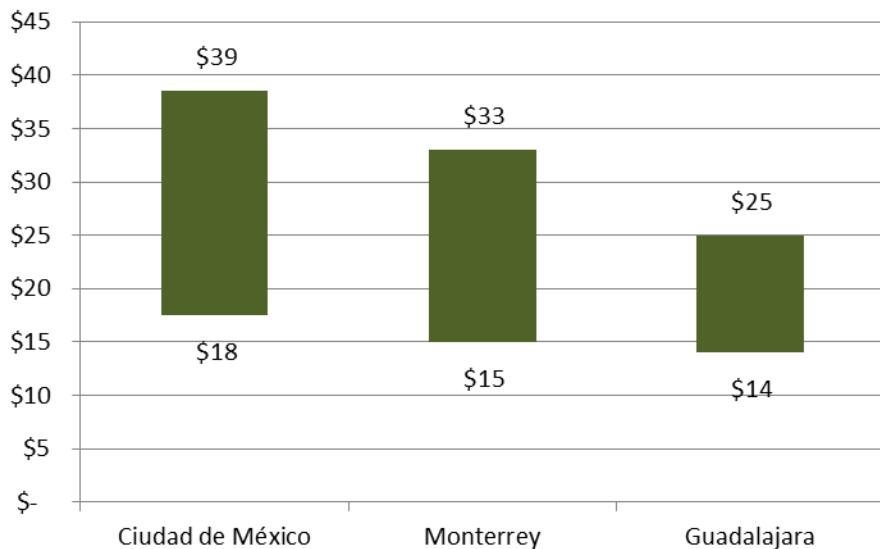
Fuente: Colliers

### Monterrey

En la zona metropolitana de la ciudad de Monterrey durante el año 2014, se monitoreó la incorporación de trece nuevos inmuebles de clase A+ y A. La demanda del mercado inmobiliario se ha mostrado dinámica en los últimos trimestres, sin embargo, al incorporarse nuevos inmuebles al inventario, ocasionó que la tasa de disponibilidad se ajustara a la alza nueve puntos porcentuales en comparación al trimestre anterior (15%), registrando al final del cuarto trimestre un (24%).

Durante el 2014, el mercado demandó más de 150 mil metros cuadrados y actualmente, se tienen monitoreados más de 150 mil m<sup>2</sup> en construcción y más de 60 mil m<sup>2</sup> en proyecto en inmuebles clase A+ y A. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de Monterrey, dentro de sus principales corredores muestran un rango entre US \$13 a US\$35 usd por metro cuadrado.

### Precios Promedio Edificios Clase A+ y A, USD/M<sup>2</sup>/Mes 4T2014



Fuente: Colliers

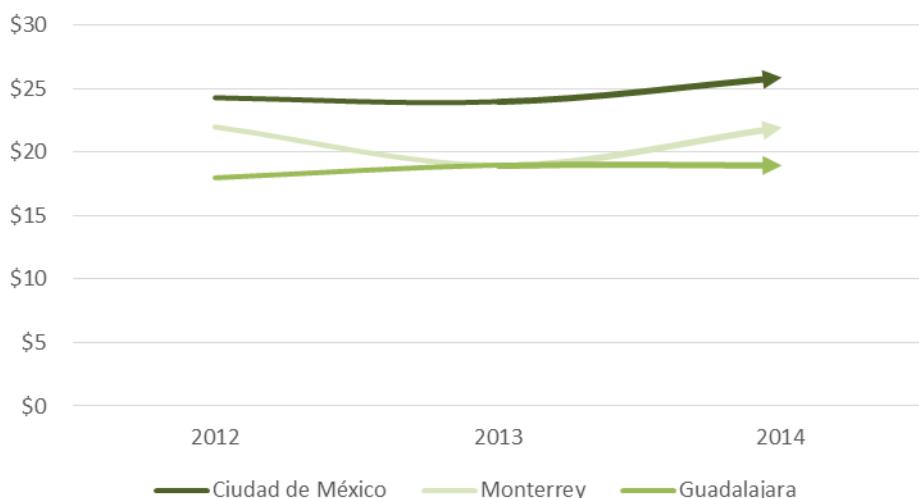
#### Guadalajara

En la zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara, a lo largo de 2014, dentro de sus 7 principales corredores se monitoreó la incorporación de cuatro inmuebles clase A+ y A, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 30 mil metros cuadrados y gran parte del espacio disponible fue pre comercializado.

Durante el 2014, la actividad del mercado inmobiliario se ha desempeñado de manera constante, a lo largo del año se registraron arrendamientos importantes, ocasionando que la tasa de disponibilidad se ajustara a la baja en un promedio de 10%.

En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados 12 inmuebles en construcción que aumentaran el inventario en más de 70 mil m<sup>2</sup>, dichos proyectos se espera que se incorporen durante el periodo de 2015 a 2016. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara, dentro de sus principales corredores muestran en promedio US\$20 por metro cuadrado y se espera que se mantengan estables.

### Histórico de Precios Promedio Edificios Clase A+ y A, USD/M<sup>2</sup>/Mes 4T2012 - 4T2014



Fuente: Colliers

#### **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 y de oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores inmobiliarios comiencen a presentar mejorías, 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 que 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 nuestros Administradores, 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 siete FIBRAS en México, algunas 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.

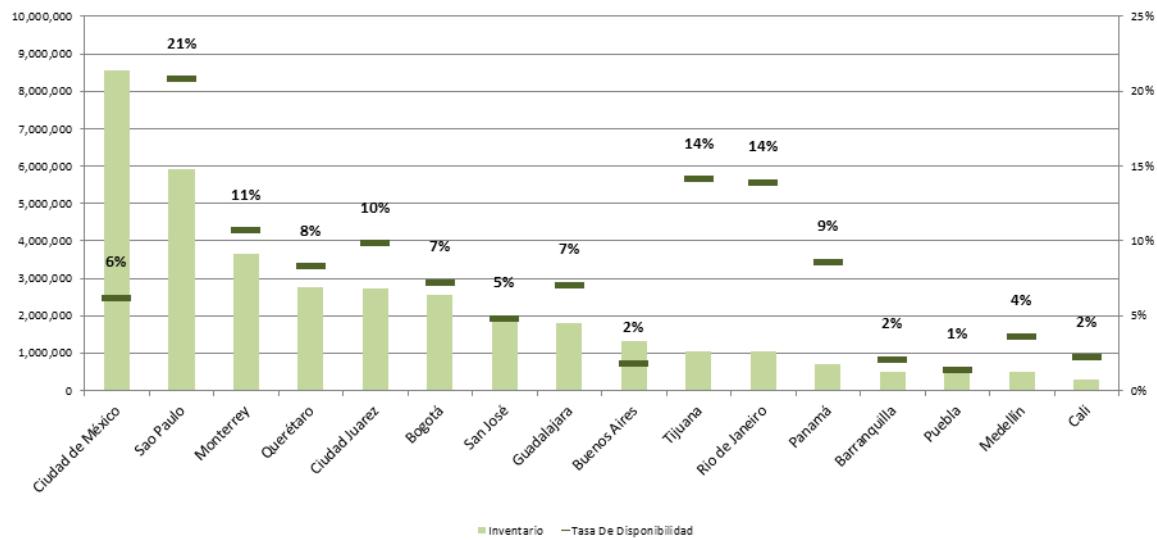
Las FIBRAS existentes son las siguientes:

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 Danhos (propiedades de uso mixto)
7. Fibra Shop (sector comercial)
8. Fibra Prologis (sector Industrial)
9. Fibra MTY (Oficinas e Industrial)

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

El Mercado de la Ciudad de México mantiene un crecimiento en el inventario, a diferencia de la tasa de disponibilidad que no muestra esa misma tendencia, si comparamos el tamaño de mercado y la disponibilidad con otros mercados de Latinoamerica, podemos apreciar que la Ciudad de Mexico cuenta con un mercado con oportunidades.

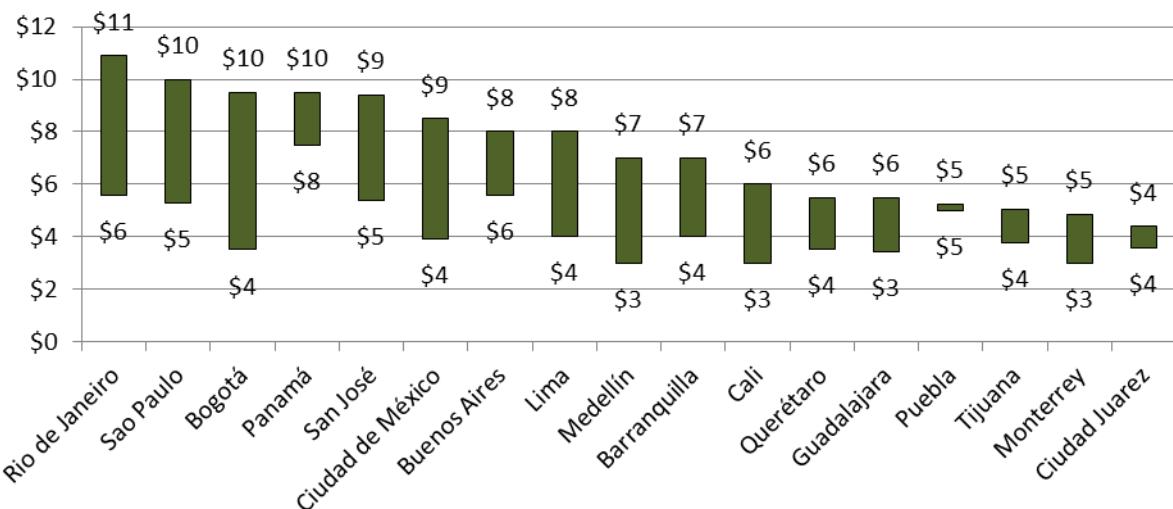
## Inventario y Tasa de Disponibilidad clase A 4T 2014



Fuente: Colliers

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 m<sup>2</sup> a diciembre de 2013 se encuentra entre EUA\$3.9 a EUA\$8.5 por m<sup>2</sup> mensual, comparada con Brasil que muestra un rango de EUA\$5.2 a EUA\$10.9 por m<sup>2</sup>.

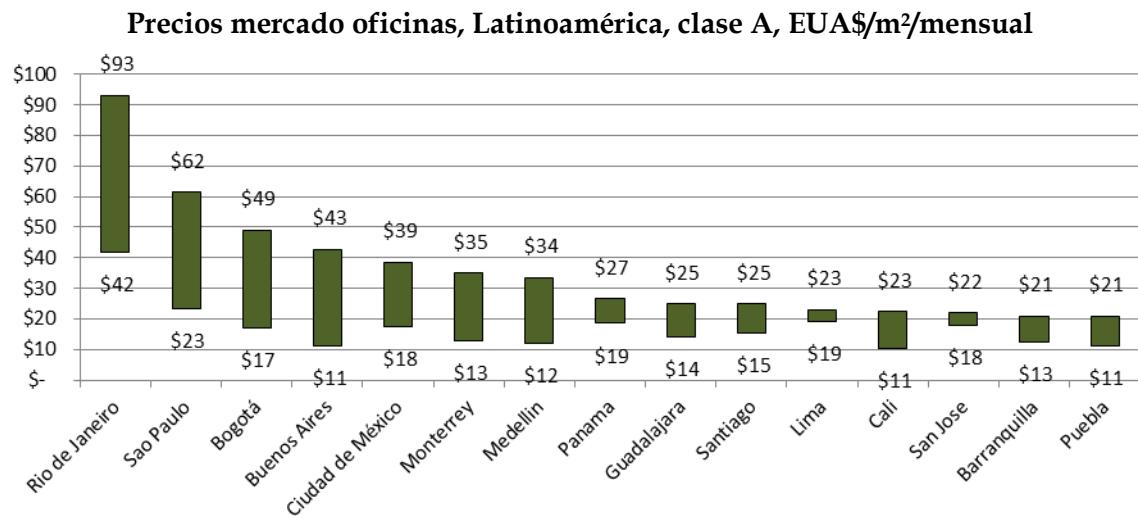
### Precios mercado industrial, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m<sup>2</sup>/mensual



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la Ciudad de México, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México registrado en diciembre de 2014 fue de

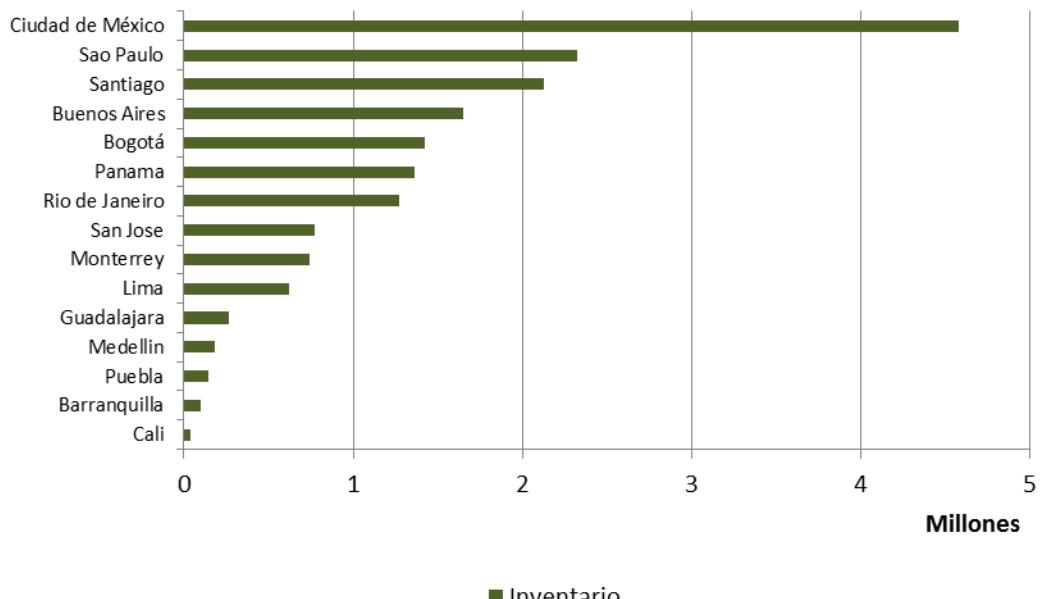
EUA\$26.00 por m<sup>2</sup>, frente a EUA\$67.00 por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Rio de Janeiro y EUA\$42.00 por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Sao Paulo, ambas ciudades en Brasil.



Fuente: Colliers

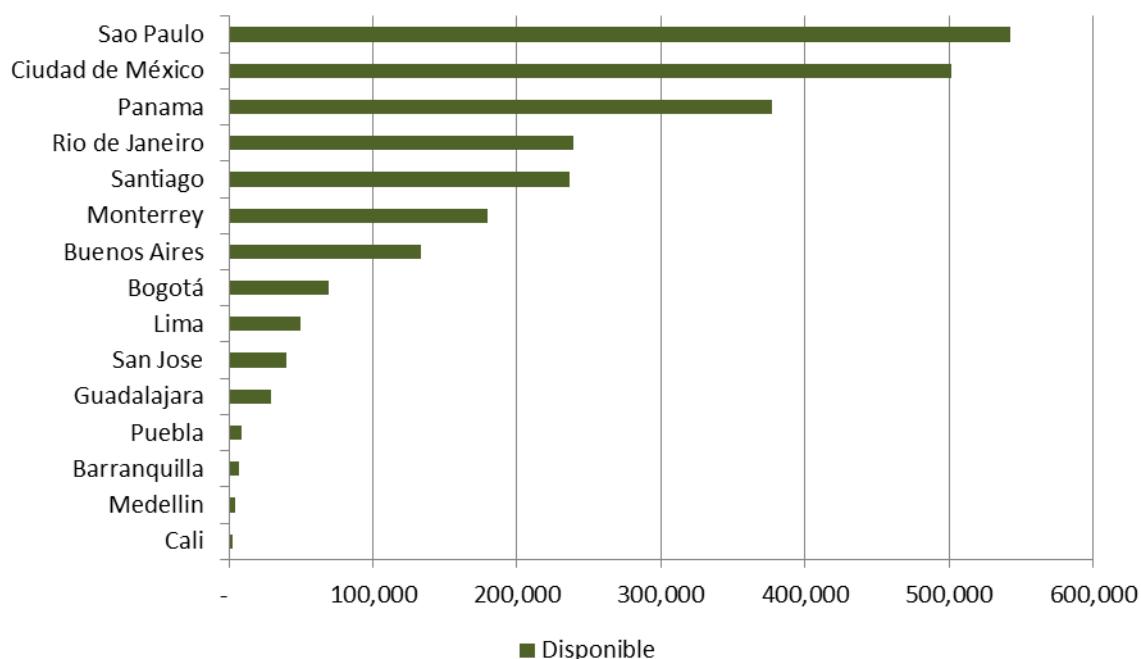
Es importante señalar que la región de Latinoamérica muestra un dinamismo importante en la construcción y el desarrollo. Actualmente la Ciudad de México encabeza la lista de las ciudades con mayor número de m<sup>2</sup> existentes en inmuebles clase A, sin embargo, existen ciudades que continúan su desarrollo de manera importante.

#### **Inventario de Oficinas en metros cuadrados por país, clase A.**



Fuente: Colliers

### Disponibilidad de Oficinas 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 años, la creciente demanda ha sido cubierta por la gran cantidad de inmuebles que se han incorporado al mercado, los precios se espera que continúen sin grandes cambios en el corto y mediano plazo.

## b) Factores de Riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente Reporte; 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 de los Administradores, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

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

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

#### *Activos limitados del Fideicomiso.*

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

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

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

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

#### *Dificultad de reinversión de Distribuciones.*

Los inversionistas podrían encontrarse con dificultad para invertir los recursos derivados de las Distribuciones en nuestros CBFIs en el mercado secundario u otros valores similares a los nuestros por lo que deberán considerar que en caso de que se presenten dichas condiciones tendrán que elegir invertir los recursos derivados de nuestras Distribuciones en otros instrumentos.

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

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

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

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

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

Nuestros ingresos provienen de las Rentas de nuestras Propiedades. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones podrían ser afectados negativamente si 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 31 de diciembre de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 28.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 29.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.1% del GLA de nuestra Cartera o el 10.4% de la RFA. Además, algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

*La adquisición de la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon está sujeta a ciertas condiciones de cierre que podrían ocasionar que no cerremos dichas operaciones*

Hemos celebrado contratos a través de los cuales adquiriremos la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon. De conformidad con los términos y condiciones de dichos contratos, la adquisición de estas carteras está sujeta a ciertas condiciones de cierre. No podemos asegurar que seremos capaces de adquirir la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon y nuestra inhabilidad para completar estas transacciones podría afectar nuestra condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores.

*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" de presente Reporte.

*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 el Estado de México, Distrito Federal, Jalisco, Nuevo León y Quintana Roo representaron aproximadamente 38.6%, 15.2%, 10.4%, 7.5% y 4.5% respectivamente, de nuestro GLA y 24.3%, 32.2%, 8.8%, 5.8% y 8.3% respectivamente de nuestra RFA al 31 de diciembre de 2014. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estas entidades federativas, estamos expuestos en particular a desaceleraciones en estas economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los tenedores 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 31 de diciembre de 2014, nuestra Cartera consistía en (i) nuestra Cartera Estabilizada compuesta por 444 Propiedades con 455 Operaciones, incluyendo 277 Operaciones comerciales, 102 Operaciones industriales y 76 Operaciones de oficinas, que representa aproximadamente el 48.2%, 29.6% y 22.2%, respectivamente, del total de RFA; y (ii) nuestra Cartera en Desarrollo consistía en 13 Propiedades en diversas etapas de construcción, desarrollo y/o expansión las cuales a su término aportarán aproximadamente 1,162,249 metros cuadrados de GLA adicionales. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 3 Propiedades industriales las cuales tienen 303,374 metros cuadrados de GLA respectivamente terminados y rentados o en posibilidad de ser rentados, por lo que están considerados dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el Anexo B) - "Tabla de Carteras y Propiedades" del presente Reporte. Esta concentración puede exponernos a un riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores inmobiliarios de oficinas, comercial e industrial mayor a aquel que tendríamos si nuestras Propiedades se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

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

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

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

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia 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, 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. También podríamos ser requeridos a pagar precios de mercado mayores en nuevas adquisiciones o ser incapaces de adquirir propiedades. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores 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 95.3% de GLA al 31 de diciembre de 2014. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2014, señala que en 2015 se vencerán contratos que representan aproximadamente 12% del GLA ocupado. Además, algunos de nuestros arrendamientos se han convertido a Contratos Tácitamente Renovados con duración de tiempo indefinido (aproximadamente 7.7% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2014, es decir, 436,273 metros cuadrados de GLA ocupado) pero los arrendatarios que están bajo estos arrendamientos continúan ocupando el espacio y nos siguen pagando la Renta. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestras Propiedades serán arrendadas nuevamente a Rentas iguales o superiores a las Rentas existentes o que no serán ofrecidas disminuciones sustanciales en la Renta, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario para atraer nuevos arrendatarios o retener a los arrendatarios existentes. 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 períodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores. Además, el valor de reventa de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

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

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

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los arrendatarios;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia;
- competencia de otros inversionistas en inmuebles con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin 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 períodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente desaceleración económica global, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los arrendamientos existentes. Si nosotros no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

*Dependemos de fuentes externas de capital y deuda para financiar nuestras necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener fondos, 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 187 y 188 de la LISR, se nos exige, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

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 desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se vengan. Nuestro acceso al capital 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 de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

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

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

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria mexicana;

- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones;
- fracaso en cumplir con nuestra política de distribución la cual depende, en gran parte, del flujo de caja de nuestras operaciones, lo que a su vez depende del aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en Rentas; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

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

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

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

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

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

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 contendrían obligaciones restrictivas. Nuestros contratos actuales (incluyendo

los Senior Notes y CBs) incluyen, y los contratos mediante los cuales pudiéramos adquirir nuevos financiamos 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. 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 nosotros.

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

Al 31 de diciembre de 2014, teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$36,311.3 millones, de la cual Ps. \$ 12,982.9 millones cuenta con garantía y nuestras subsidiarias no tenían deuda alguna. Al 31 de diciembre de 2014, en una base proforma y considerando la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) de febrero 2015 y el pago anticipado del crédito Metlife relacionado con la Cartera Hotel Centro Histórico, hubiéramos tenido una deuda bruta total consolidada de Ps. \$45,856.4 millones, de la cual Ps. \$12,527.9 millones hubiera estado garantizada. Hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Propiedades y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda nos somete a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciendo los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciendo oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinaciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

*Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestros resultados de operación, condición financiera y 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 disturbios o actos de guerra. De conformidad con nuestro análisis interno, 78% del valor en avalúos de nuestras Propiedades en la Cartera está asegurada (se excluye el valor de terreno). 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, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

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

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestros Bienes Inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento,

generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

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

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

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

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y son difíciles de vender rápidamente. Los beneficios, si los hay, serían obtenidos a partir de una inversión generalmente con la disposición o refinanciamiento de la propiedad en garantía. Podríamos ser incapaces de alcanzar nuestros objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera podríamos ser incapaces de alcanzar cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para una propiedad, cambios en la condición financiera o prospectos de compradores futuros, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en la Legislación Aplicable o políticas fiscales de jurisdicciones en las cuales está ubicada la propiedad relativa.

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

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

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

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción original de los Bienes Inmuebles y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Bienes Inmuebles. Para mayor referencia, ver sección “*Requerimientos de Capex*”, del presente Reporte.

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

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

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

*El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a 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 incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

***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 en nuestras Propiedades, 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 de nuestros inquilinos relacionadas con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio y operaciones.

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

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

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos

a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

*Podemos ser incapaces de completar 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, 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 nuestros Administradores pueden no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestros Administradores, 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, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

*Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, incluyendo la esperada adquisición de la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera, resultados de operación y en nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.*

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de propiedades, incluyendo la esperada adquisición de la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon. Con base en el artículo 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución de IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera, resultados de operación y en nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

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

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos

mercados, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

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

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 periodo, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un periodo de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Además, los propietarios originales de la Cartera de Aportación conforme al Convenio de Adhesión respectivo, tienen Derechos de Reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos que solo pueden ejercer en caso que nosotros decidamos enajenar parte o la totalidad de la Cartera de Aportación. Adicionalmente, el propietario de cualquier propiedad que haya sido aportada, o que vaya a ser aportada en un futuro, podría tener derechos de reversión con respecto de las propiedades aportadas por ellos, según se establezca en los convenios de adhesión respectivos. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser 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. Para mayor información ver sección “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*”, del presente Reporte.

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

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, pretendemos involucrarnos en actividades de desarrollo. Si esto ocurriera, estaremos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

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

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

*Las propiedades que integran la Cartera Búfalo, la Cartera Indiana, la Cartera Kansas y la Cartera Oregon, así como 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 otras 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 Distribuciones.

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

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

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

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

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

*Somos un fideicomiso de emisión y no un fideicomiso de garantía y la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está sujeta a recepción por parte nuestra de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Bienes Inmuebles.*

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que forman parte o que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en nuestros CBFIs está sujeta a nuestra recepción de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Bienes Inmuebles.

*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 efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

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

Podemos invertir en propiedades conjuntamente con terceros 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. Actualmente estamos involucrados en una inversión en la Cartera TM, en cuyos términos somos titulares del 49% de los derechos fideicomisarios de los fideicomisos en los que se encuentran afectos los inmuebles del conjunto "Torre Mayor" que nos otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos por Renta de dicha cartera y en su momento, el 49% de los ingresos por la venta de dichas propiedades. También tenemos una inversión en la Cartera Torre Diana, en cuyos términos y al término de la construcción de esta Propiedad, seremos titulares del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en el que está afecto esta Propiedad y que nos otorgan el derecho a recibir el 50% de los ingresos por Renta de dicha Propiedad y en su momento, el 50% de los ingresos por la venta de dicha Propiedad. No estamos en una posición para tomar unilateralmente las decisiones respecto a la Cartera TM y a la Cartera Torre Diana y podría ser el mismo caso respecto otras propiedades, sociedades o co-inversiones que celebremos en el futuro. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, suframos las consecuencias de los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

*Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.*

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

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

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

*ii) Riesgos Relacionados con nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación*

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

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

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

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestras Subsidiarias 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 por lo que 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, nuestras Subsidiarias, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a Grupo-E, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para Grupo-E, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión 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. 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 Reporte. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

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

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

***Los contratos de prestación de servicios celebrados con nuestro Administrador F1 Management, con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C., pueden ser difíciles y costosos de terminar.***

La terminación de los contratos de prestación de servicios celebrados con nuestro Asesor, con F2 Services, S.C. y con nuestro Administrador F1 Management, puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. Dicho contrato también será terminado si se termina el Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Management o el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por virtud de la terminación de los mencionados contratos o si nosotros terminamos el Contrato de Servicios de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años del periodo inicial de vigencia del contrato, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realizó la Oferta Inicial de nuestros CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente 17.0% de nuestros CBFIs en circulación eran propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor por causa diferente a una Conducta de Destitución.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C., esta sociedad puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Si el Contrato de Servicios de

Representación en cuestión es terminado por nosotros sin que ocurra una Conducta de Destitución o por virtud de la terminación del Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Management, o del Contrato de Asesoría en Planeación, F2 Services, S.C. 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 vigencia de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a F2 Services, S.C. 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 F2 Services, S.C. durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realizó la Oferta Inicial de nuestros CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

Nuestro Asesor, nuestro Administrador F1 Management y F2 Services, S.C. están únicamente comprometidos contractualmente a prestarnos sus servicios por un término inicial de 5 años a partir del 20 de enero de 2011. Después de su vencimiento, los contratos respectivos serán renovados automáticamente, en el entendido que nuestro Asesor, nuestro Administrador F1 Management y F2 Services, S.C. podrán dar por terminados dichos contratos previa notificación por escrito con 90 Días de anticipación. Si dichos contratos son terminados, la calidad y profundidad de los Servicios de Asesoría en Planeación, los Servicios de Administración y de los Servicios de Representación disponibles para nosotros gracias a ellos, podría no ser adecuada y podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro plan de negocios en los términos esperados. Asimismo, en caso que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestras Subsidiarias no sean capaces o decidan no continuar prestando sus servicios a nosotros, el costo para conseguir un sustituto podría ser mayor a los honorarios que se pagan a los mismos, por lo que nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían deteriorarse.

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

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

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1º de enero de 2014. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la

cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

*Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión (según los cuales adquirimos nuestra Cartera de Aportación), los Contratos de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación, los Contratos 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, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las transacciones de formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador F1 Management, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que tienen intereses en las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de nuestros valores.

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

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

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

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

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

El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tienen la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C. sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Además, algunos de estos individuos son miembros de nuestro Comité Técnico, y nuestro Comité Técnico está constituido por un máximo de 21 miembros principales y sus respectivos suplentes.

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

De conformidad con el Fideicomiso de Control, por el período de tiempo que inició el 18 de marzo de 2013 y terminará el 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Salvo lo anterior, el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas de acciones, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

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

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de inversión y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores. Ver "Políticas Respecto a Determinadas Actividades" del presente Reporte. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo-E, no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque 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.

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

La venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de la opción de sobreasignación, la Emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de Bienes Inmuebles y otras Emisiones de nuestros CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores en nuestros valores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

*Es probable que en el futuro sigamos emitiendo CBFIs como pago de la contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestro Asesor, según lo acuerde nuestro Comité Técnico. Dichas emisiones de nuevos CBFIs, lo cual, conforme a lo establecido por nuestro Fideicomiso, no otorgaría el derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores, con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados así como depreciar el precio de nuestros CBFIs.*

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

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

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

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

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

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

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

nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

*El precio de nuestros CBFIs después de cualquier emisión podrá ser menor al precio de oferta y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la Bolsa Mexicana de Valores, la cual es el único mercado en el que nuestros CBFIs están enlistados, puede no sostenerse después de cualquier emisión que se realice.*

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, no líquida y volátil en comparación con otros mercados mundiales mayores. El valor de nuestros CBFIs podría ser afectado relevantemente y de forma adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestros Administradores, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente, a nuestra industria o a las FIBRAS.

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

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los

analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

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

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

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

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

v) ***Riesgos Relacionados con México***

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

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

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;

- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. Ver "Panorama General de la Industria - El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana", del presente Reporte. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de nuestros CBFIs.

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

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

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

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, 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 favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 87% de nuestros Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Pesos, representando aproximadamente 68.1% de nuestra RFA y aproximadamente 13% de nuestros Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Dólares, representando aproximadamente el 31.9% de nuestra RFA. 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. En la actualidad, ningún partido político cuenta con una clara mayoría en alguna de las cámaras del Congreso de la Unión. La incertidumbre generada por la falta de alineación del partido entre el Presidente de México y el Congreso de la Unión para la implementación de las leyes secundarias podría tener un efecto material adverso sobre la política económica de México, incluyendo con respecto a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

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

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

*Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs 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 aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días promediaron aproximadamente 4.5%, 4.5%, 4.2%, 4.2%, 3.8% y 3.3% para 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014, respectivamente. Como resultado de la desaceleración económica en México durante 2013 y la convergencia con la inflación del 3.0%, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia a 3.0% en junio de 2014 en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía, y la ha mantenido hasta el 29 de enero de 2015. La caída en los precios del petróleo, la apreciación generalizada del dólar y la falta de presiones por el lado de los costos laborales hacen que el Banco Central de México prevea que la inflación general anual alcanzará 3% hacia mediados del 2015 y que cierre el año ligeramente por debajo de dicho nivel. A mediano plazo, es posible que el Banco Central de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

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

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa

de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la BMV podrían ser diferentes de aquellos impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, comenzamos a reportar nuestros estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

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

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

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

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

#### ***vi) 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, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

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

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

### c) Información sobre Fibras

#### Generalidades

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

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

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

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

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAS como "instrumentos estructurados" en cuanto a los valores clasificados como CBFIs, y como "deuda" en cuanto a los valores clasificados como Certificados de Deuda o CBs. Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFRES) pueden invertir en nuestros CBFIs y CBs. De conformidad con sus regímenes de inversión, a la fecha del presente Reporte, las SIEFRES pueden invertir un porcentaje máximo respecto a su Activo Total para el caso de CBFIs: (i) SIEFORE 1, un máximo del 5%, (ii) (para SIEFORE 2, un máximo del 15% y (iii) SIEFRES 3 y 4, un máximo del 20% de sus activos netos. Así mismo, para el caso de los CBs, todas las SIEFRES pueden invertir hasta el 100% en instrumentos con Grado de Inversión. En ambos casos, las SIEFRES deberán observar sus criterios de diversificación que actualmente prevé un límite de hasta el 5% del mismo emisor y una participación máxima del 35% en una sola emisión.

Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 188 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en nuestros CBFIs.

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
<b>Distribuciones</b>	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.
<b>Enfoque de la Inversión</b>	<p>Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos.</p> <p>Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.</p>	<p>Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo.</p> <p>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 de ingreso pasivo.</p> <p>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></p>
<b>Otras consideraciones</b>	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	Un máximo del 25% de los activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs.

	<p>inmuebles.</p> <p>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, conforme se define en la LISR.</p> <p>Los Tenedores extranjeros 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.</p> <p>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.</p>	<p>Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional.</p> <p>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.</p>
--	---	--

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

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

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros 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.

### **Formador de Mercado**

Fibra Uno tiene celebrado un contrato vigente de servicio de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

### **Deudores Relevantes**

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común de los CBFIs y de los CBs copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común de los CBFIs y de los CBs ubicadas en Paseo de la Reforma, número 115, Piso 23, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México D.F., México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de utilidad integral por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2014. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, que se adjuntan como anexo al presente Reporte, en adelante (los “Estados Financieros Auditados”).

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

#### Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

(Cifras en miles de pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2014	2013	2012
<i>Activo</i>			
Efectivo y Efectivo Restringido	500,848	1,364,458	1,729,029
Inversiones en Valores	19,528,446	723,976	318,683
Rentas por Cobrar y Otras	763,723	732,448	158,771
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	-	125,609	11,278
Impuestos por Recuperar	3,082,513	3,736,002	1,548,019
Pagos Anticipados	171,658	17,685	19,053
<b>Activo Circulante</b>	<b>24,047,188</b>	<b>6,700,178</b>	<b>3,784,833</b>
Propiedades de Inversión	113,831,162	88,905,718	29,853,455
Anticipos para la Adq. de Propiedades de Inv.	1,121,095	898,035	158,194
Inversiones en Asociadas	2,854,010	2,341,590	-
Otros Activos, Neto	2,289,490	2,484,474	416
<b>Activo No Circulante</b>	<b>120,095,757</b>	<b>94,629,817</b>	<b>30,012,065</b>
<b>Total Activo</b>	<b>144,142,945</b>	<b>101,329,995</b>	<b>33,796,898</b>
<i>Pasivo</i>			
Préstamos	1,791,924	7,032,036	669,596
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	2,455,835	8,187,481	538,979
Rentas Cobradas por Anticipado	57,022	72,085	22,981
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	-	60,767	49,918
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>4,304,781</b>	<b>15,352,369</b>	<b>1,281,474</b>
Préstamos	34,128,711	27,270,390	8,255,347
Depósitos de los Arrendatarios	474,808	389,578	166,424
Rentas Cobradas por Anticipado a Largo Plazo	159,174	103,445	68,941
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>34,762,693</b>	<b>27,763,413</b>	<b>8,490,712</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>39,067,474</b>	<b>43,115,782</b>	<b>9,772,186</b>
<i>Patrimonio</i>			

Aportaciones de los Fideicomitentes	93,500,173	49,914,979	23,013,953
Resultados Acumulados	11,575,298	8,299,234	1,010,759
<b>Total Patrimonio</b>	<b>105,075,471</b>	<b>58,214,213</b>	<b>24,024,712</b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>144,142,945</b>	<b>101,329,995</b>	<b>33,796,898</b>

### Estados Consolidados Auditados de Resultados Integrales

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2014	2013	2012
Ingresos de Propiedades de Inversión	6,989,751	3,566,311	1,372,696
Ingresos por Mantenimiento	707,842	237,479	180,523
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	124,387	100,312	0
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,821,980</b>	<b>3,904,102</b>	<b>1,553,219</b>
Honorarios de Administración	-490,832	-328,187	-178,730
Depreciaciones y Amortizaciones	0	0	0
Gastos de Operación	-530,623	-312,108	-104,391
Gastos de Mantenimiento	-807,394	-240,042	-181,641
Predial	-155,104	-57,308	-1,468
Seguros	-84,179	-26,762	-20,584
<b>Resultado de Operación</b>	<b>5,753,848</b>	<b>2,939,695</b>	<b>1,066,405</b>
Gastos por intereses	-2,019,111	-757,588	-185,678
Ingresos por intereses	430,494	680,573	131,920
<b>Resultado de Operación Ajustado</b>	<b>4,165,231</b>	<b>2,862,680</b>	<b>1,012,647</b>
Amortización de comisiones bancarias	-166,545	0	0
Amortización plataforma administrativa	-194,984	0	0
ECP	-530,280	0	0
Otros (gastos) ingresos, Netos	0	-1,491,323	41,062
Ganancia cambiaria, Neta	-2,222,097	-16,426	71,554
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios	4,659,760	7,720,462	148,995
<b>Utilidad Neta e Integral Consolidada</b>	<b>5,711,085</b>	<b>9,075,393</b>	<b>1,274,258</b>

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

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

***Ingresos por arrendamiento.*** Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los Contratos de Arrendamiento vigentes; y a través de la expansión o construcción de propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, nuestras Propiedades que conforman nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 95.3%. 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 GLA de nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, estábamos en proceso de desarrollar 13 proyectos comerciales, industriales y de oficinas. El desarrollo de la mayoría de dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 48 meses, y se espera que contribuya al incremento de nuestro GLA.

***Vencimiento del arrendamiento.*** Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento que se prevé vencerán en 2015, representan el 12.0% del total de nuestro GLA ocupado y 15.8% de nuestra RFA.

***Condiciones de Mercado.*** Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos 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 otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no

poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras 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, Administración, Predial y Seguros.*** Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

***Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios.*** Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netos" en los resultados en el período en que se incurren". Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, incurrimos en Ps. \$4,659.8 millones en ajustes al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

### **Políticas Contables Clave**

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

## *Resumen de las principales políticas contables*

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

### *Clasificación de arrendamientos*

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

### *Combinaciones de negocios*

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

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

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

### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

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

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo

de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

### ***Valuación de propiedades de inversión***

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

### **Resultados de Operación**

Los resultados que se describen a continuación, provienen de (i) los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2014 y 2013:

<b>Cartera</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Tipo de adquisición</b>
<i>Carteras adquiridas en 2014<sup>(1)</sup></i>		
Cartera Colorado	30 de enero de 2014	Propiedades de inversión
Cartera Maine	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión
Cartera California	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Cartera Corporativo San Mateo	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Cartera Hotel Centro Histórico	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Cartera La Viga	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Cartera R-15 (Galerías Guadalajara y Península Vallarta)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Cartera P-4 (Insurgentes 476 e Insurgentes 1571)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Cartera Samara	16 de diciembre de 2014	Propiedades de inversión
<i>Carteras adquiridas en 2013<sup>(2)</sup></i>		
Cartera G-30	1 de enero de 2013	Propiedades de inversión
Cartera TM	15 de enero de 2013	Inversión en asociadas
Cartera Pace	22 de marzo de 2013	Propiedades de inversión
Cartera UAG	3 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Parque Empresarial Cancún	24 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Posadas	1 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Vermont	4 de noviembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Apolo	18 de diciembre de 2013	Adquisición de negocios
Cartera 8 Edificios	20 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión

<sup>(1)</sup> No incluye la adquisición de Christel House y del Terreno Cancún.

<sup>(2)</sup> No incluye adquisiciones de la cartera de desarrollo (Delaware y Tanara Aguascalientes).

### Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

#### Estados Consolidados Auditados de Resultados Integrales

	Doce meses terminados el 31 de diciembre	Doce meses terminados el 31 de diciembre
	2014	2013
(Cifras en miles de pesos)		
Ingresos de Propiedades de Inversión	6,989,751	3,566,311
Ingresos por Mantenimiento	707,842	237,479
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	124,387	100,312
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,821,980</b>	<b>3,904,102</b>
Honorarios de Administración	-490,832	-328,187
Depreciaciones y Amortizaciones	0	0
Gastos de Operación	-530,623	-312,108
Gastos de Mantenimiento	-807,394	-240,042
Predial	-155,104	-57,308
Seguros	-84,179	-26,762
<b>Resultado de Operación</b>	<b>5,753,848</b>	<b>2,939,695</b>
Gastos por intereses	-2,019,111	-757,588
Ingresos por intereses	430,494	680,573
<b>Resultado de Operación Ajustado</b>	<b>4,165,231</b>	<b>2,862,680</b>
Amortización de comisiones bancarias	-166,545	0
Amortización plataforma administrativa	-194,984	0
ECP	-530,280	0
Otros (gastos) ingresos, Netos	0	-1,491,323
Ganancia cambiaria, Neta	-2,222,097	-16,426
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios	4,659,760	7,720,462
<b>Utilidad Neta e Integral Consolidada</b>	<b>5,711,085</b>	<b>9,075,393</b>

*Ingresos por Propiedades de Inversión:* Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$3,423.4 millones o el 96.0%, para llegar a Ps. \$6,989.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$3,566.3 millones para el mismo período de 2013. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

*Ingresos por Mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$470.4 millones o el 198.1%, para llegar a Ps. \$707.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$237.5 millones para el mismo período de 2013. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por mantenimiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

*Dividendos de Derechos Fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, la cual adquirimos el 1º de julio de 2013, representaron una ganancia de Ps. \$124.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. Este incremento se debe principalmente al aumento en ingresos por rentas recibidos por la Cartera TM.

*Honorarios de Administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$162.6 millones o el 49.6% para llegar a Ps. \$490.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$328.2 millones para el mismo período de 2013. 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:* Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$218.5 millones o el 70.0% para llegar a Ps. \$530.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$312.1 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente a (i) los honorarios de nuestros Administradores por mayor número de propiedades administradas, (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles.

*Gastos de Mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$567.4 millones o el 236.4% para llegar a Ps. \$807.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$240.0 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

*Impuesto Predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$97.8 millones o el 170.6% para llegar a Ps. \$155.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$57.3 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Primas de Seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$57.4 millones o el 214.5% para llegar a Ps. \$84.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$26.8 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas:* Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al

ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$4,659.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios a finales de 2013 y durante 2014, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

*Ingresos por Intereses:* El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$250.1 millones o el 36.7% para llegar a Ps. \$430.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$680.6 millones para el mismo período de 2013. El decremento se debió principalmente a que durante 2013 se mantuvo un mayor monto en caja que en 2014 hasta que se cerró y pagó la adquisición de la Cartera Apolo a finales del año.

*Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$1,261.5 millones o el 166.5% para llegar a Ps. \$2,019.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$757.6 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al incremento en deuda con costo, incluyendo la deuda asumida por la adquisición de diversas carteras, la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) en diciembre de 2013 y la emisión de los Senior Notes en enero de 2014.

#### *Ganancia (Pérdida) Cambiaria*

La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$2,205.7 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014, de una pérdida de únicamente Ps. \$16.4 millones por el período de equivalente de 2013. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares.

#### *Otros (Gastos) Ingresos*

Para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014 no se tuvieron otros gastos o ingresos, de una pérdida de Ps. \$1,491.3 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013. La pérdida del ejercicio 2013 se debió principalmente a los gastos de adquisición de negocios por la aplicación de la IFRS 3 “Combinación de Negocios”.

#### *Utilidad Neta Consolidada*

La utilidad neta se redujo Ps. \$3,364.3 millones o 37.1% para llegar a Ps. \$5,711.1 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2014, de Ps. \$9,075.4 millones por el período equivalente de 2013.

**Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.**

## Estados Consolidados Auditados de Resultados Integrales

	Doce meses terminados el 31 de diciembre	Doce meses terminados el 31 de diciembre
	2013	2012
(Cifras en miles de pesos)		
Ingresos de Propiedades de Inversión	3,566,311	1,372,696
Ingresos por Mantenimiento	237,479	180,523
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	100,312	0
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,904,102</b>	<b>1,553,219</b>
Honorarios de Administración	-328,187	-178,730
Depreciaciones y Amortizaciones	0	0
Gastos de Operación	-312,108	-104,391
Gastos de Mantenimiento	-240,042	-181,641
Predial	-57,308	-1,468
Seguros	-26,762	-20,584
<b>Resultado de Operación</b>	<b>2,939,695</b>	<b>1,066,405</b>
Gastos por intereses	-757,588	-185,678
Ingresos por intereses	680,573	131,920
<b>Resultado de Operación Ajustado</b>	<b>2,862,680</b>	<b>1,012,647</b>
Amortización de comisiones bancarias	0	0
Amortización plataforma administrativa	0	0
ECP	0	0
Otros (gastos) ingresos, Netos	-1,491,323	41,062
Ganancia cambiaria, Neta	-16,426	71,554
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios	7,720,462	148,995
<b>Utilidad Neta e Integral Consolidada</b>	<b>9,075,393</b>	<b>1,274,258</b>

*Ingresos por Propiedades de Inversión:* Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,193.6 millones o el 159.8%, para llegar a Ps. \$3,566.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$1,372.7 millones para el mismo período de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

*Ingresos por Mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$57.0 millones o el 31.6%, para llegar a Ps. \$237.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$180.5 millones para el mismo período de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por

mantenimiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

*Dividendos de Derechos Fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, la cual adquirimos el 1º de julio de 2013, representaron una ganancia de Ps. \$100.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debe principalmente al aumento en ingresos por rentas recibidos por la Cartera TM.

*Honorarios de Administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$149.5 millones o el 83.6% para llegar a Ps. \$328.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$178.7 millones para el mismo período 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:* Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$207.7 millones o el 199.0% para llegar a Ps. \$312.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$104.4 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente a (i) los honorarios de nuestros Administradores por mayor número de propiedades administradas, (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles.

*Gastos de Mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$58.4 millones o el 32.2% para llegar a Ps. \$240.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$181.6 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

*Impuesto Predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$55.8 millones o el 3,803.8% para llegar a Ps. \$57.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$1.5 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Primas de Seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$6.2 millones o el 30.0% para llegar a Ps. \$26.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$20.6 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas:* Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$7,571.5 millones o 5,081.7% para llegar a Ps. \$7,720.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Ps. \$149.0 millones para el mismo período de 2012. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios durante 2013, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y

(iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades. Este monto incluye una ganancia de Ps.2.7 mil millones derivado del ajuste en valuación de la Cartera Apolo.

*Ingresos por Intereses:* El ingreso por concepto de intereses se incrementó en Ps. \$548.7 millones o el 415.9% para llegar a Ps. \$680.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$131.9 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente a los rendimientos obtenidos por las inversiones en instrumentos gubernamentales de los recursos excedentes obtenidos con la oferta de CBFIs de enero de 2013 y la emisión de Certificados Bursátiles de deuda en diciembre de 2013.

*Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$571.9 millones o el 308.0% para llegar a Ps. \$757.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$185.7 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al incremento en deuda con costo, incluyendo la deuda asumida por la adquisición de diversas carteras, los financiamientos puente adquiridos, y a la emisión de Certificados Bursátiles de deuda en diciembre de 2013.

#### *Ganancia (Pérdida) Cambiaria*

La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$16.4 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013, de una ganancia de Ps. \$71.6 millones por el período de equivalente 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 la deuda en Dólares.

#### *Otros (Gastos) Ingresos*

En otros gastos netos se tuvo una pérdida de Ps. \$1,491.3 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013, de una ganancia de Ps. \$41.0 millones por el período de equivalente de 2012. La pérdida se debe principalmente a los gastos de adquisición de negocios por la aplicación de la IFRS 3 “Combinación de Negocios”.

#### *Utilidad Neta Consolidada*

La utilidad neta aumentó Ps. \$7,801.1 millones o 612.2% para llegar a Ps. \$9,075.4 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$1,274.3 millones por el período equivalente 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 los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;

- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$19,742.4 millones debido principalmente a los recursos obtenidos de nuestro tercer *follow-on* que colocamos de manera exitosa en el mercado local e internacional por un monto de Ps. \$32,816 millones en junio de 2014.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos. Pretendemos invertir aproximadamente Ps. \$800 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 nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlas, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

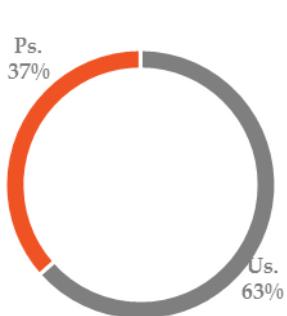
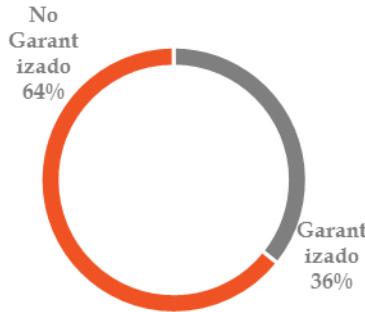
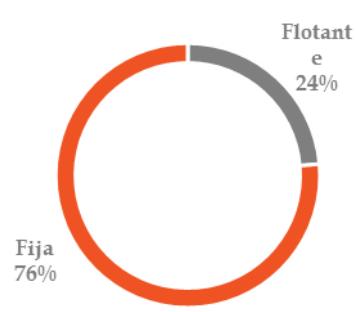
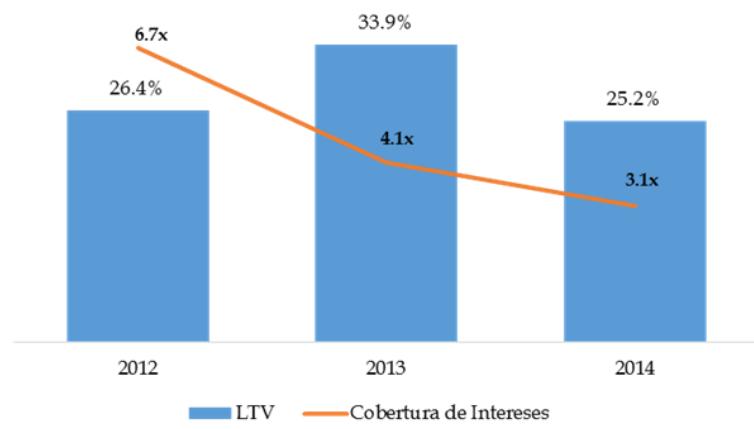
## Financiamientos

Al 31 de diciembre de 2014 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$36,311.3 millones, de la cual Ps. \$12,982.9 millones estaban garantizados y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Al 31 de diciembre de 2014, en una base proforma y considerando la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) emitidos en febrero 2015 y el pago anticipado del crédito Metlife relacionado con la Cartera Hotel Centro Histórico, hubiéramos tenido una deuda bruta total consolidada de Ps. \$45,856.4 millones, de la cual Ps. \$12,527.9 millones hubiera estado garantizada. Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales. Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% LTV y 1.20x DSCR sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35.0% de nuestros activos proforma. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda preexistente relacionada con la adquisición de alguna propiedad. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro nivel de apalancamiento era del 25.2%; en una base proforma, una vez dado efecto a la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) emitidos en febrero 2015 y el uso de los recursos relacionados con dicha oferta, nuestro nivel de apalancamiento hubiera sido de 29.8%. En relación con nuestra deuda garantizada, nuestro apalancamiento garantizado fue de 9.0% al 31 de diciembre de 2014; en una base proforma, una vez dado efecto a la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) emitidos en febrero 2015 y el uso de los recursos relacionados con dicha oferta, nuestro nivel de apalancamiento garantizado hubiera sido de 8.5%. Al 31 de diciembre de 2014, la razón de valor de activos no gravados a deuda no garantizada era de 468.6%; en una base proforma, una vez dado efecto a la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) emitidos en febrero 2015 y el uso de los recursos relacionados con dicha oferta, la razón de valor de activos no gravados a deuda no garantizada hubiera sido de 360.0%<sup>1</sup>. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2014, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.8x y nuestra cobertura de tasas de interés de 3.1x.

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

FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	25.2%	Menor a o igual a 60%
Limitación de deuda garantizada:	9.0%	Menor o igual a 40%
Razón de servicio de la deuda:	2.1x	Mayor o igual a 1.50x
Razón de activos totales no gravados:	468.6%	Mayor o igual a 150%

<sup>1</sup> Calculada como Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada. Al 31 de diciembre de 2014, la deuda no garantizada proforma (incluyendo los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) de febrero 2015) era de Ps. \$33,328.5 millones y el valor de los activos no gravados era de Ps. \$119,982.9 millones.

Ps. vs Us.Garantizado vs No GarantizadoTasa Fija vs Tasa VariableLTV<sup>(1)</sup> bajo y sólida cobertura de intereses<sup>(2)</sup>

(1) Calculado como Deuda Total (incluyendo gastos transaccionales) / Activo Total.

(2) Calculado como Resultado de Operaciones / (Pago de Interés + Intereses Devengados por Pagar).

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

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	25.2%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Índice de cobertura servicio de la deuda <sup>(1)</sup> :	4.4x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

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

Activos Líquidos <sup>(2)</sup>	Ps. \$22,792.6 mm
Utilidad de Operación después de distribuciones	Ps. \$5,421.0 mm
Líneas de Crédito	Ps. \$7,055.0 mm
<b>Subtotal Ps. \$35,268.6 mm</b>	
Servicio de Deuda	Ps. \$5,368.3 mm
Capex	Ps. \$2,664.1 mm
<b>Subtotal Ps. \$8,032.4 mm</b>	

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

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

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los miembros independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores. No obstante lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2041 y 2013, respectivamente:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
<i>Miles de Pesos</i>		
<b>Deuda total<sup>(1)</sup></b>		
Inbursa		807,269
Santander		650,000
GEREM (Morado)	6,864,074	6,921,234
GEREM (G-30)	1,677,489	2,360,478
Inbursa (G-30)		493,000
Banamex (G-30)	358,153	512,963
Metlife (G-30)	393,368	403,302
Bancomer (Apolo)		524,193
Banamex (Apolo)		1,944,486
Banorte (Apolo)		3,259,169
Crédito Puente Deutsche Bank		3,266,300

BBVA Bancomer (IVA)	2,000,000
Actinver	300,000
Certificados de Deuda	8,593,654
Senior Notes	14,734,800
Bancomext (Vermont)	1,190,587
GEREM (Vermont)	812,592
Metlife (Hotel Centro Histórico)	454,926
HSBC (Samara)	1,231,663
<b>Deuda total</b>	<b>36,311,306</b>
	<hr/>
Menos - costos de la transacción	- 390,671
Menos - deuda de corto plazo	1,791,924
<b>Deuda neta de largo plazo</b>	<b>Ps. \$34,128,711</b>
	<hr/>
	<b>Ps. \$27,270,390</b>

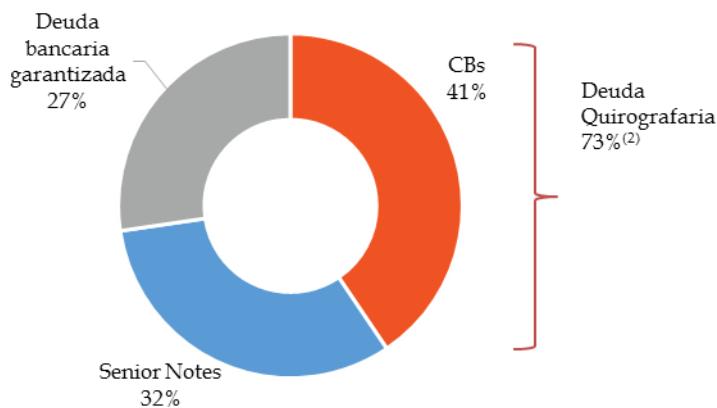
<sup>(1)</sup> Todos los créditos cuentan con garantía de propiedades, a excepción del Crédito Puente Deutsche Bank, BBVA Bancomer (IVA), Actinver, Certificados de Deuda y Senior Notes, todos estos quirografarios. Respecto a los créditos que están garantizados por alguna o algunas de nuestras Propiedades, hemos el Anexo B) "Tabla de Carteras y Propiedades en Garantía" del presente Reporte en la que indica la o las propiedades que garantizan dichos créditos.

Con los recursos de la emisión de los CBs emitidos en febrero 2015 se realizó el prepago del crédito con Metlife de la Cartera Hotel Centro Histórico por un monto total de Ps. \$454,926 miles. Por lo que la deuda total proforma es de Ps. \$45,856,379 miles (de los cuales Ps. \$1,336,997 miles es deuda de corto plazo) y la deuda total neta de costos de la transacción es de Ps. \$44,066,980 miles.

La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) y los Senior Notes, nos ha permitido diversificar nuestras fuentes de financiamiento. Asimismo, nos permitió realizar prepagos de deuda bancaria garantizada a lo largo de 2014, de tal forma que nuestra proporción de deuda quirografaria respecto de la deuda total proforma es del 73%.

### Fuentes de financiamiento diversificadas<sup>(1)</sup>

(Proforma a diciembre 2014)



(1) Incluye a FUNO a diciembre 2014 y la emisión de CBs realizada en febrero 2015 (y sus usos).  
 (2) Incluye los CBs y Senior Notes

Nuestro calendario de vencimientos de pagos de las obligaciones de largo plazo al 31 de diciembre de 2014 y de manera proforma (incluyendo los CBs emitidos en febrero 2015) se presentan a continuación:

Pago de obligaciones al 31 de diciembre de 2014 <sup>(1)</sup>	
	(Cifras en miles de pesos)
2016.....	\$8,050,655
2017.....	\$163,245
2018.....	\$849,749
2019.....	\$4,487,181
2020.....	\$949,614
2021 y años posteriores .....	\$20,018,938
<b>Deuda de largo plazo total</b>	<b>\$34,519,382</b>

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

<sup>(2)</sup> El saldo de la deuda de largo plazo total es bruto de los costos de transacción por Ps. \$390.7 millones. El saldo neto de la deuda de largo plazo total es de Ps. \$34,128.7 millones.

Fuente: Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014.

**Pago de obligaciones  
proforma al 31 de diciembre  
de 2013<sup>(1)</sup>**

(Cifras en miles de pesos)

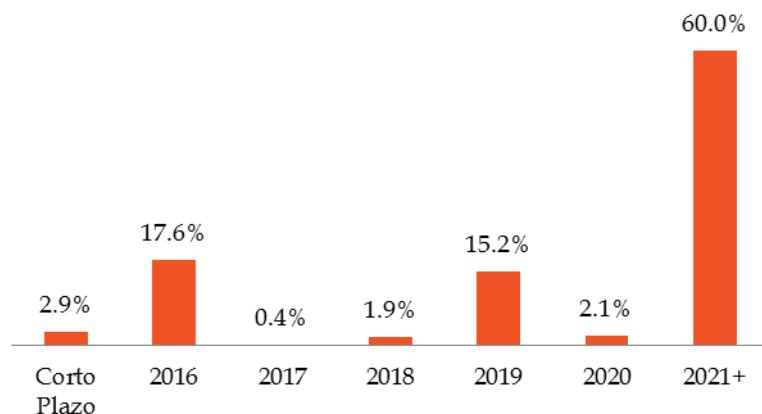
2016.....	\$8,050,655
2017.....	\$163,245
2018.....	\$849,749
2019.....	\$6,987,181
2020.....	\$949,614
2021 y años posteriores .....	\$27,518,939
<b>Deuda de largo plazo proforma total<sup>(2)</sup></b>	<b>\$44,519,383</b>

<sup>(1)</sup> Incluye los CBs emitidos en febrero 2015, así como los ajustes proforma derivados del pago de deuda con dichos recursos. Se presenta únicamente el pago de principal aplicable en el año en cuestión y no se incluyen los vencimientos del año en curso, al estar clasificados dentro de la deuda de corto plazo.

<sup>(2)</sup> El saldo de la deuda de largo plazo proforma total es bruto de costos de transacción por Ps. \$452.4 millones. El saldo neto de la deuda de largo plazo proforma total es de Ps. \$44,067.0 millones.

**Vencimientos diversificados y a largo plazo<sup>(1)</sup>**

(Proforma a diciembre 2014)



<sup>(1)</sup> Datos de FUNO a diciembre de 2014, incluye la emisión de los CBs así como el ajustes proforma derivado uso de dichos recursos.

**Líneas de Crédito y otras Obligaciones**

*Crédito Inbursa*

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. El 19 de diciembre de 2011, dispusimos Ps. \$850,000,000.00 cuyos fondos fueron utilizados para pagar el remanente del precio de compra de nuestro portafolio de adquisición y para financiar el importe remanente de impuesto al valor agregado de nuestro portafolio de adquisición y de Toluca. 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. El saldo de este préstamo fue prepagado el 4 de febrero de 2014.

#### *Crédito Santander*

El 21 de diciembre de 2011, obtuvimos una línea de crédito de Banco Santander (Méjico), 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; y (ii) tramo B, por un monto de hasta Ps. \$350,000,000.00, que se encuentra disponible a nosotros sobre bases revolvente por un período de tres años. Al 31 de diciembre de 2013 los préstamos bajo esta línea de crédito generaban intereses equivalentes a TIIE de 28 días más 190 puntos base y habíamos dispuesto Ps. \$650,000,000.00 correspondientes al tramo A. El término para pagar esta deuda es de: (i) por el tramo A, 21 pagos trimestrales, los primeros 20 pagos trimestrales de principal e intereses comienzan el 31 de enero de 2013 y terminan el 30 de septiembre de 2018 y un pago final para cubrir el saldo remanente el 31 de diciembre de 2018; 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 31 de diciembre de 2018, y un pago final por el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato. 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. El saldo de este préstamo fue prepagado el 31 de enero de 2014.

#### *Créditos GEREM de la Cartera Morado*

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 30 días más 210 puntos base, (ii) EUA\$254,000,000.00 con una tasa fija del 2.52%, (iii) Ps. \$253,700,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 180 puntos base, (iv) Ps. \$1,761,300,000.00 con una tasa de interés fijo de 6.82%, y (v) Ps. \$84,000,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 210 puntos base. Los préstamos con GEREM están garantizados con (i) las propiedades de la Cartera Morado, y (ii) los derechos de cobro de los arrendamientos de dichas propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo insoluto de esta línea era de Ps. \$6,864,073,653.00, compuesto por EUA\$349,200,378.00 y Ps. \$1,718,675,926.00. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán ser pagados el 1 de julio de 2016.

#### *Créditos GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife relacionados con la Cartera G-30*

Asimismo, 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 31 de diciembre de 2014, el saldo de la porción de largo plazo de esta deuda ascendía a Ps. \$2,429,009,638.00 con las siguientes características: (i) GEREM Ps. \$1,677,488,510.00, con una tasa de interés de Libor a 30 días más 180 puntos base

para la porción en Dólares que ascendía a EUA\$175,354.00, y a tasa fija de 9.93% para las porciones en Pesos que ascendía a Ps. \$1,404,873,242.00, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 1 de octubre de 2016; (ii) Banamex Ps. \$358,152,871.00, a una tasa de Libor a 30 días más 180 a 190 puntos base para la porción en Dólares que ascendía a EUA\$13,202,483.00 y TIIE a 28 días más 190 puntos base para la porción en Pesos que ascendía a Ps. \$163,616,918.00, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 13 de febrero de 2021; y (iii) Metlife Ps. \$393,369,258.00 a una tasa fija de 10.11%, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 19 de febrero de 2016. Estas líneas se encontraban garantizadas con hipoteca en primer lugar y garantía con respecto a los derechos de cobro de 12 propiedades de la Cartera G-30 y los derechos de cobro de los arrendamientos relacionados a las mismas. Durante el segundo trimestre de 2014 se prepagó el saldo total de la porción que pagaba una tasa de TIIE a 28 días más 395 puntos base del crédito con Inbursa y durante el cuarto trimestre de 2014 se liquidó el saldo total de la porción que pagaba una tasa fija de 9.93%. Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de 2014 se prepagaron Ps. \$653.6 millones del crédito con GEREM y Ps. \$161.6 millones del crédito con Banamex.

#### *Crédito Puente con Deutsche Bank*

El 18 de diciembre de 2013, celebramos un contrato de crédito puente con Deutsche Bank, bajo el cual Deutsche Bank AG, London Branch actuó como acreedor y Deutsche Bank Trust Company Americas actuó como agente administrativo. Este crédito puente fue por un monto agregado de EUA\$250 millones por un período de 360 días, equivalente a un monto en pesos de Ps. \$3,266,300,000.00 el cual había sido dispuesto en su totalidad al 31 de diciembre de 2013.

Los montos que se adeudan bajo el crédito puente tienen un interés anual en base al cálculo mensual de Libor a 30 días más 250 puntos base durante los primeros seis meses y Libor a 30 días más el margen aplicable a partir de dicho término.

Los recursos derivados del crédito puente fueron utilizados para la adquisición de la Cartera Apolo. El crédito puente fue repagado en su totalidad con los recursos derivados de la emisión de los Senior Notes el 30 de enero de 2014.

#### *Crédito Bancomer*

En diciembre de 2013, celebramos un crédito con BBVA Bancomer, S.A. como acreedor (el "Crédito Bancomer"). El Crédito Bancomer nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$2,000,000,000.00 por un período de 9 meses, del cual dispusimos la totalidad al 31 de diciembre de 2013. El vencimiento de este crédito es el 10 de septiembre de 2014.

Los montos debidos bajo el Crédito Bancomer cuentan con una tasa anual de TIIE a 28 días más 60 puntos base, cuyo margen se incrementa a lo largo de la vigencia del crédito por hasta 120 puntos base.

Los recursos del Crédito Bancomer fueron utilizados para el pago de IVA generado por las recientes adquisiciones. Esta línea de crédito fue prepagada en su totalidad a principios del tercer trimestre de 2014.

### *Créditos Bancomer, Banorte y Banamex relacionados con la Cartera Apolo*

En relación con la adquisición de la Cartera Apolo, asumimos créditos otorgados por BBVA Bancomer, Banorte y Banamex. Estos créditos fueron prepagados con los recursos derivados de la emisión de los Senior Notes durante el primer y segundo trimestres de 2014: (i) Bancomer con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base, cuyo margen se incrementa a lo largo del término de la línea de crédito hasta por 130 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito fueron prepagados en su totalidad el 28 de enero de 2014; (ii) Banorte con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 170 puntos base, cuyo margen se incrementa a lo largo de la vigencia del crédito hasta 185 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito fueron prepagados en su totalidad el 31 de enero de 2014; (iii) Banamex con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito fueron prepagados en su totalidad durante el segundo trimestre de 2014.

### *Crédito Actinver*

El 29 de noviembre de 2013, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. como acreedor (el "Crédito Actinver"). El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$300,000,000.00 por un período de 12 meses del cual dispusimos la totalidad al momento de su celebración. En estos momentos esta línea de crédito se encuentra en proceso de renovación.

Dicha línea de crédito cuenta con una tasa anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base. Los recursos derivados del Crédito Actinver fueron utilizados para el pago de adquisiciones recientes y posteriormente fue prepagado en su totalidad con los recursos derivados de la emisión de los Senior Notes el 30 de enero de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, el Crédito Actinver se encuentra disponible para ser dispuesto de acuerdo a las necesidades de FUNO.

### *Créditos GEREM y Bancomext de la Cartera Vermont*

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Bancomext. Al 31 de diciembre de 2014, el monto adeudado de estos créditos era de Ps. \$2,003,178,689.00 con las siguientes características: (i) GEREM por un monto total de Ps. \$812,592,114.00, conformado por una porción en Dólares y otra en pesos. La porción en Dólares de EUA\$55,147,821.00 cuenta con tasas Libor a 90 días más 345 puntos base. La porción en pesos, que contaba con una tasa TIIE a 28 días más 400 puntos base, fue prepagada en su totalidad durante el cuarto trimestre de 2014. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 1º de julio de 2018 para la porción denominada en Dólares; y (ii) Bancomext por un monto de EUA\$80,801,000.00 equivalente a un monto en pesos de Ps. \$1,190,586,575.00, con una tasa fija de interés de 4.89%. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán repagarse a más tardar el 3 de noviembre de 2020.

### *Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda)*

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIE más 80 puntos

base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13); (ii) Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$2,149,941,231.90 fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U). Los recursos obtenidos de la oferta de Certificados de Deuda fueron utilizados para el repago de un crédito puente y para el pago de la adquisición de la Cartera Apolo.

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por un monto agregado de Ps. \$10,000,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$2,500,000,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6,850,058,800.00; y (ii) Ps. \$7,500,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025.

#### *Senior Notes*

El 30 de enero de 2014, emitimos y vendimos en mercados internacionales los Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1,000,000,000.00. Dicha emisión se llevó a cabo en dos tranches: EUA\$600,000,000.00 de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizables el 15 de diciembre de 2024; y EUA\$400,000,000.00 de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044.

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

#### *Crédito Metlife de la Cartera Hotel Centro Histórico*

En relación con la adquisición de la Cartera Hotel Centro Histórico se asumió un crédito con Metlife por un monto de EUA\$31,181,548.30. Este crédito cuenta con una tasa fija de 7.50% y deberá de repagarse a más tardar el 1 de julio de 2015. El saldo de este préstamo fue prepagado en abril de 2015.

#### *Crédito HSBC de la Cartera Samara*

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumió un crédito con HSBC en por un monto total de Ps. \$1,231,662,747.00, conformado por una porción en Dólares y otra en Pesos. La porción en Dólares de EUA\$16,042,606.00 cuenta con una tasa Libor a 30 días más 200 puntos base. La porción en pesos por Ps. \$995,278,151 cuenta con una tasa TIIE a 28 días más 200 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2021.

## Obligaciones Contractuales

### Pasivos Financieros

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal, ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

#### *Al 31 de diciembre de 2014*

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
				(Cifras en miles de Pesos)
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	3,701,948	21,738,674	22,522,174	47,962,796

#### *Al 31 de diciembre de 2013*

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
				(Cifras en miles de Pesos)
Deuda a largo plazo (incluye principal e intereses)	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los Ps. \$11,651 millones y Ps. \$7,719 millones, respectivamente y ya están considerados en los importes señalados en la tabla anterior.

### Arrendamientos

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en el Distrito Federal utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 1.6% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo.

### *Proyectos en Desarrollo*

En conexión con la adquisición de la Cartera G-30 en enero de 2013, existían ocho propiedades pendientes de desarrollo al momento de la compra, y la inversión requerida para su desarrollo se estimaba en Ps. \$5,382 millones. Al 31 de diciembre de 2014, el monto de inversión en las propiedades en desarrollo de la Cartera G-30 ascendía a Ps. \$3,543.2 millones.

Adicionalmente, en mayo de 2013, celebramos un acuerdo de inversión para el desarrollo de la propiedad Torre Diana, a través del cual nos comprometimos a hacer una aportación de EUA\$50 millones para el desarrollo de dicho proyecto y seremos dueños del 50%. Al 31 de diciembre de 2014, el monto de inversión en Torre Diana ascendía a Ps. \$446.8 millones han sido invertidos.

Así mismo, en octubre de 2013, adquirimos la Cartera Delaware, proyecto en el que un tercero aportó el terreno, en donde desarrollaremos la propiedad, al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de EUA\$40 millones. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. Consecuentemente le pagaremos como contraprestación de dicha aportación a este tercero, 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 millones.

En conexión con la adquisición de la Cartera Apolo en diciembre de 2013, existían dos propiedades pendientes de desarrollo al momento de la compra, y la inversión requerida para su desarrollo se estimaba en Ps. \$1,151 millones. Al 31 de diciembre de 2014, el monto de inversión en las propiedades en desarrollo de la Cartera Apolo ascendía a Ps. \$904 millones.

### **Cartera en Desarrollo**

Nuestra Cartera en Desarrollo está compuesta por 13 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA agregado aproximado de 1,162,249 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 3 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y está rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerado dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de diciembre de 2014, las Propiedades que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo y Estabilizada comprendían un GLA agregado aproximado de 303,374 metros cuadrados (5.1% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 98.9% en términos del GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 3 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 169,899 metros cuadrados;
- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II)

cuentan con 303,374 metros cuadrados de GLA (5.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y

- 5 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 242,350 metros cuadrados.

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

Cartera	Propiedades	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	Inversión a la fecha
Delaware	Delaware	Oficinas	70,000	0
Diana	Torre Diana	Oficinas	63,000	446,814
La Viga	La Viga	Oficinas	67,750	313,000
G-30	Berol Checa Iusa San Martín Obispo I San Martín Obispo II Purísima	Industrial	750,000	1,871,307
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,000	250,000
G-30	Torre Latino Mariano Escobedo	Oficinas	41,600	1,421,862
Apolo	Revolución Tlalpan	Comercial	139,899	904,000
<b>Total</b>	<b>13 Propiedades</b>	<b>Varios</b>	<b>1,162,249</b>	<b>5,206,983</b>

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 13 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$9,083.0 millones, de los cuales ya se han erogado Ps. \$5,207.0 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

#### *iv) Distribuciones de Efectivo*

El monto total de Distribuciones de Efectivo respecto al período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fue de Ps. \$457.8 millones, de los cuales Ps. \$271.4 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$186.3 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$1,104.6 millones. De dicho monto, Ps. \$995.5 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$109.0 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$3,003.1 millones. De dicho monto, Ps. \$1,870.1 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$1,133.0 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$4,821.8 millones. De dicho monto, Ps. \$1,996.7 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$2,825.1 millones como reembolso de capital.

*v) Inflación*

La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento contienen cláusulas designadas para mitigar el impacto negativo de la inflación. Estas provisiones generalmente incrementan la Renta durante la vigencia del contrato ya sea de manera fija o indizada al INPC. Podríamos ser afectados negativamente por la inflación respecto aquellos Contratos de Arrendamiento que no tengan las cláusulas que se mencionan anteriormente. Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento requieren que el arrendatario pague ciertos gastos de operación, incluyendo costos de mantenimiento. Esto podría reducir nuestra exposición a incrementos en los costos de operación resultante de la inflación, asumiendo que nuestras Propiedades continúen arrendadas y los arrendatarios cumplan puntualmente con el pago de dichas cuotas.

*vi) Estacionalidad*

Consideramos que nuestro negocio no está sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

*vii) Revelación de Riesgos de Mercado Cuantitativas y Cualitativas*

Nuestro ingreso futuro, efectivo y valor de mercado relevantes para instrumentos financieros dependen de nuestras tasas de interés de mercado. El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2014, teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$36,311.3 millones (que es neta de costos de emisión de deuda que pagamos por Ps. \$390.7 millones, presentados de manera neta contra nuestra deuda total), de los cuales Ps. \$8,576.1 millones, o 23.6%, es deuda variable y Ps. \$27,735.2 millones o 76.4%, está sujeta a tasas de interés fijas.

En enero de 2014, emitimos Senior Notes por EUA\$1,000 millones. Con los recursos derivados de estas emisiones, durante 2014 pagamos financiamientos bancarios y otros adeudos vigentes por un monto de Ps. \$17,205.1 millones.

Si las tasas de interés respecto a la deuda variable tuvieran un cambio en 100 puntos base, hacia arriba o hacia abajo, y todas las otras variables fueran constantes, el capital de FUNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$363.0 millones y Ps. \$344.0 millones, respectivamente. Los montos de riesgo por tasas de interés fueron determinados considerando el impacto de tasas de interés hipotéticas en nuestros instrumentos financieros. Estos análisis no consideran el efecto de ningún cambio en la actividad económica global que pudiera ocurrir en dicho ambiente. Más aun, en caso de cambios en tales magnitudes, podríamos tomar acciones para mitigar más nuestra exposición al cambio. Sin embargo, debido a la incertidumbre de acciones específicas que podrían tener lugar y sus posibles efectos, estos análisis asumen que no habrá cambios en nuestra estructura financiera.

Llevamos a cabo transacciones en Dólares, por ello estamos expuestos a los tipos de cambio de divisas entre el Peso y el Dólar. Nuestra administración considera que el riesgo por tipos de divisa está acotado ya que está cubierto de manera natural con los ingresos también denominados en Dólares. Al 31 de diciembre de 2014, tenemos siete préstamos en Dólares más los Senior Notes, y al 31 de diciembre de 2013, teníamos seis préstamos en Dólares, lo que resultó en un incremento en las cuentas por pagar en ambos años, mientras que también se adquirieron propiedades con contratos de arrendamiento denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de Ps. \$1 por Dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y nuestro capital por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$1,646,256 miles y Ps. \$671,661 miles respectivamente.

## 4. ADMINISTRACIÓN

### **a) El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración**

#### **General**

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Administrador F1 Controladora para la administración de la Cartera Apolo (a partir del 1º de enero de 2015 dimos por terminado dicho contrato y nuestro Administrador F1 Management asumió dichas funciones); (iii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iv) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont. 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, F2 Services, S.C. 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 F1 Management, 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 F2 Services, S.C. Adicionalmente, nuestros Administradores llevan a cabo la administración diaria de nuestro negocio.

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

<b>Nombre</b>	<b>Edad<sup>(1)</sup></b>	<b>Puesto</b>
André El-Mann Arazi	50	Director General
Isidoro Attié Laniado	44	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta	33	Vicepresidente de Operaciones

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2014.

*André El-Mann Arazi* es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

*Isidoro Attié Laniado* es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas Propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

*Charles El-Mann Metta* es Vicepresidente de Operaciones de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management. 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.

### *Plan de Compensación*

A efectos de hacer más evidente el alineamiento de nuestros intereses con los de nuestros Tenedores, se presentó para aprobación de la Asamblea de Tenedores llevada a cabo el 4 de abril de 2014 un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que sustituya de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013. Para la implementación de este plan de compensación, se consideró la opinión y comentarios del Comité de Prácticas, nuestro Comité Técnico, diversos intermediarios colocadores y nuestros Tenedores, y para tales efectos, fue contratado un experto independiente en la materia.

La Asamblea de Tenedores acordó aprobar el Plan de Compensación conforme lo acuerde nuestro Comité Técnico, el cual deberá establecer los lineamientos, políticas y mecanismos necesarios o convenientes para tal efecto, incluyendo el establecimiento de un Comité de Compensaciones en los términos descritos en el Plan de Compensaciones, y emitir los CBFIs respectivos al mismo. El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El tamaño del plan es de 162,950,664 CBFIs.
- El plan de compensación:
  - Permite premiar el desempeño de los empleados.
  - Permite retener el talento.
  - Permite alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan de Compensación.** El Plan de Compensación tiene una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.

- **Gobierno del Plan.** Se creó un comité de compensaciones para gobernar el Plan de Compensación. La administración propone la compensación anual al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomienda, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analiza la recomendación de compensación e instruye a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración lleva a cabo la compensación a empleados.
  - El Comité de Compensaciones está formado por los Miembros del Comité de Nominaciones.
  - Este comité nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensación.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:**
  - a) Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deben ceñir sus recomendaciones y la compensación debe de distribuirse por lo menos de la siguiente manera.
  - b) Ciertas definiciones:
    - i. FD FFO/CBFI - Se entenderá por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFIs del plan dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
    - ii. FD D/CBFI - Se entenderá por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
    - iii. Rendimiento CBFI vs IPC - Se entenderá por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1º de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.
  - c) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.
  - d) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.

- e) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas:

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
- FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.

- f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.
- g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

**FD FFO/CBFI**

<b>Crecimiento por encima de inflación en puntos base</b>	<b>Calificación</b>
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

**FD D/CBFI**

<b>Crecimiento por encima de inflación en puntos base</b>	<b>Calificación</b>
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

**Rendimiento CBFI vs. IPC**

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

- h) La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs es la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

Para el 2014 se tuvieron disponibles 16,295,066 CBFIs para distribuir a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias a través de nuestro Plan de Compensación. Como describimos en este apartado, cierto porcentaje de los CBFIs disponibles para la distribución anual se pueden otorgar a los empleados en base al cumplimiento de cuatro conceptos:

- 1) **Bono por retención** - 20% de los CBFIs del plan disponibles para el 2014. Este año se otorgaron 3,259,013 CBFIs por este concepto.

El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles para el 2014, se entregan de acuerdo a la calificación que considera las siguientes métricas:

- 2) **FD FFO/CBFI** - 40% de la calificación, equivalente al 32% de los CBFIs del plan disponibles para el 2014. Este año nuestro FFO no tuvo un crecimiento por arriba de la inflación de 4.1%, por lo que obtuvimos una calificación de 0% por este concepto.
- 3) **FD D/CBFI** - 30% de la calificación, equivalente al 24% de los CBFIs del plan disponibles para el 2014. Este año nuestras distribuciones tuvieron un crecimiento de 3.50% por arriba de la inflación de 4.1%, por lo que obtuvimos una calificación de 100% por este concepto.
- 4) **Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV** - 30% de la calificación, equivalente al 24% de los CBFIs del plan disponibles para el 2014. Este año el rendimiento de nuestra acción tuvo un resultado de 2.99% por arriba del IPC, por lo que obtuvimos una calificación de 40% por este concepto.

Sumando las calificaciones de los conceptos 2), 3) y 4) obtuvimos una calificación final de 42%, por lo cual este año se otorgaron 5,475,142 CBFIs del 80% restante.

El total de CBFIs del plan otorgados en 2014 fue de 8,734,156 CBFIs.

### *Contrato de Administración con F1 Management*

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador F1 Management, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros 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 respectivo.

Nuestro Administrador F1 Management cuenta con 386 empleados, al 31 de diciembre de 2014. El equipo de administración de nuestro Administrador F1 Management 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 como Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, Gerardo Vargas Ateca como Vicepresidente Finanzas, por Charles El-Mann Metta como Vicepresidente de Operaciones, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Ignacio Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Alfonso Arceo como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Francisco Niño de Rivera Borbolla como Director Jurídico.

Nuestro Administrador F1 Management 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 F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

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

funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

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

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

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

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

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

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

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

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros

Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

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

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

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

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

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

El Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management 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 períodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador F1 Management podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato. La terminación del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos, que se describen en las secciones anteriores.

### *Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora*

Con fecha 14 de enero de 2014 celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora, conforme al cual esta última fue responsable hasta el 31 de diciembre de 2014, de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras Propiedades que integran la Cartera Apolo, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) realizar, coordinar y supervisar las actividades necesarias para mantener los bienes inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo: (a) elaborar programas de mantenimiento y presupuestos respectivos y someterlos a la aprobación del Comité Técnico; (b) determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento previamente aprobados por el Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (e) establecer reglas para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de Bienes Inmuebles; (ii) coordinar y supervisar todas las actividades de F2 Services incluyendo sin limitar: (a) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los contratos de arrendamiento; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; (iii) 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 los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos; (iv) Realizar las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles asegurados incluyendo negociar las primas de seguro, contratar con las empresas aseguradoras y en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas; (v) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los bienes inmuebles, incluyendo, a) efectuar campañas de publicidad, b) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan los Bienes Inmuebles; c) instruir a F2 Services, S.C. las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento y; (vi) en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los contratos de arrendamiento. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración respectivo, nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento correspondientes a la Cartera Apolo durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador F1 Controladora 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 de la Cartera Apolo. Esperamos que cualquier utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador F1 Controladora, como Subsidiaria, nos sea periódicamente entregado.

El Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Controladora fue terminado anticipadamente el 31 de diciembre de 2014 y los servicios objeto del mismo fueron asumidos por nuestro Administrador F1 Management.

### *Contrato de Administración Cartera Morado*

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

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

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

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, los de Servicios de Representación, de F2 Services, S.C. y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador F1 Management.

#### *Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Maine*

El 18 de febrero de 2014 contratamos a la empresa Hines Interests, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Maine; incluyendo, sin limitar (i) realizar la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y otros gastos conforme a los Contratos de Arrendamiento de dicha cartera; (ii) realizar la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles en dicha cartera; (iii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus respectivos Contratos de Arrendamiento; (iv) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (v) contar con el manejo de quejas y solicitudes de los arrendatarios; (vi) conducir y supervisar todas las actividades operativas, administrativas de los Bienes Inmuebles, incluyendo entre otros el servicio de seguridad, el programa de mantenimiento preventivo y reparaciones a los Bienes Inmuebles; (vii) supervisar las mejoras capitales que sean necesarias en los Bienes Inmuebles y llevar a cabo

todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (viii) seleccionar a los proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (ix) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (x) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (xi) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Maine, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y podrá renovarse por plazos de 1 (un) año cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento por nosotros mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación y por Hines Interests, S.A. de C.V. mediante aviso con 90 (noventa) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Maine continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

#### *Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont*

El 15 de agosto de 2013 contratamos a la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont; incluyendo, sin limitar (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a dicha cartera; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran dicha cartera; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de las relaciones y comunicación con los arrendatarios; (viii) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (ix) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (x) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xi) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Vermont, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y dos periodos de prórroga por 2 (dos) años cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento mediante aviso con 60 días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

***Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.***

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros 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 a los Administradores y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar a los Administradores y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar a los Administradores y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;
- b) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y
- c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos

por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C., 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 (un) 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 respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que F2 Services, S.C. sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, la F2 Services, S.C. 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 F2 Services, S.C. 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 F2 Services, S.C. 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 Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.***

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

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

### *Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor*

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

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, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligence"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los 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 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 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y

cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro 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.

#### *i) La Administración y los Comités*

#### **Miembros de nuestro Comité Técnico**

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 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

	<b>Miembro Propietario</b>	<b>Miembro Independiente</b>	<b>Edad<sup>(1)</sup></b>
1	Moisés El-Mann Arazi	No	60
2	André El-Mann Arazi	No	50
3	Isidoro Attié Laniado	No	44
4	Elías Sacal Micha	No	64
5	Max El-Mann Arazi	No	54
6	Abude Attié Dayán	No	71
7	Amín Guindi Hemsani	No	51
8	Jaime Kababie Sacal	No	64
9	Elías Cababie Daniel	No	56

10	Ignacio Trigueros Legarreta	Si	63
11	Alfredo Achar Tussie	Si	73
12	Rubén Goldberg Javkin	Si	65
13	Herminio Blanco Mendoza	Si	63

(<sup>11</sup>) Al 31 de diciembre de 2014.

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.

*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 Tussie* 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 Mífel.

*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 nuestras Subsidiarias*

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

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Puesto
André El-Mann Arazi .....	50	Director General
Isidoro Attié Laniado.....	44	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta .....	33	Vicepresidente de Operaciones
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	52	Director General Adjunto
Gerardo Vargas Ateca	57	Vicepresidente de Finanzas
Javier Elizalde Vélez .....	42	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon Solórzano.....	46	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	58	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	43	Vicepresidente de Operaciones Comerciales
Francisco Niño de Rivera Borbolla.....	35	Director Jurídico

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2014.

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

**Gerardo Vargas Ateca** es Vicepresidente de Finanzas. El Sr. Vargas se desempeñó como Director de Análisis Bursátil de Banamex, Director Adjunto de Tesorería y Director Corporativo de Riesgo de Mercado dentro de la misma institución. Posteriormente fue Director de Operaciones del Fondo Bancario de Protección al Ahorro (FOBAPROA). Fue Director General de Operadora de Bolsa Serfin y a la par Director General Adjunto de Tesorería y Banca Privada de Serfin. Posteriormente se desempeñó como Director General de Banca Corporativa y de Inversión del Grupo Financiero Santander Serfin; como Subdirector de Financiamientos y Tesorería de Petróleos Mexicanos (PEMEX); y como Director de Finanzas de Gruma. Ocupó diversos cargos en Grupo BBVA, tales como Director General de Mercados y Distribución en México y América, Director General de Banca Corporativa y de Inversión de BBVA Bancomer y Director Global de Banca de Inversión de BBVA. Por último se desempeñó como Director General de Productos Bancarios y Tesorería de Grupo Monex. El Sr. Vargas es egresado de la licenciatura de Economía del ITAM, realizó sus estudios de maestría en Economía en la Universidad de Chicago.

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

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

**Ignacio Tortoriello Tortoriello** es Vicepresidente de Administración de nuestras Subsidiarias. El señor Tortoriello cuenta con 30 años de experiencia en dirección de negocios, procesos y tecnología en empresas como Chocolates Turin, Comex, Honeywell, Automotive Mexico y SuKarne. El señor Tortoriello tiene una licenciatura en economía por el ITAM y obtuvo su maestría en Administración por el IPADE.

**Alfonso Arceo Oregón** es Vicepresidente de Operaciones Comerciales de nuestras Subsidiarias. El señor Arceo fue Director Comercial, Director de Operaciones y posteriormente asumió la Vicepresidencia de Operaciones en Mexico Retail Properties. Junto con su equipo, contribuyó al desarrollo, comercialización y operación de un portafolio de más de 50 propiedades, desarrollando e implementando los procesos, procedimientos y manuales necesarios para una operación totalmente institucional.

**Francisco Niño de Rivera Borbolla** es Director Jurídico de nuestras Subsidiarias. El señor Niño de Rivera ha desempeñado su carrera profesional en despachos jurídicos en México y en el extranjero. Ha ocupado cargos directivos orientados a negocios en empresas transnacionales como Currie & Brown International en España y América Latina y KIO Networks en Centro y Suramérica. El señor Niño de Rivera cuenta con más de 15 años de experiencia en el ejercicio del derecho y es licenciado en derecho por la Universidad

Iberoamericana y maestro en administración de empresas por ICADE de la Universidad Pontificia de Comillas de Madrid.

### *Nuestro Comité Técnico*

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. El Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Nuestro Fideicomiso permite que un miembro suplente represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y nuestro Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes. 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 de nuestras Subsidiarias o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y
- (vii) tienen parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

### *Elección del Comité Técnico*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% 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. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los Tenedores que cumplan con el citado porcentaje de tenencia de nuestros CBFIs, deberán presentar ante nosotros (o cualquier entidad nombrada como nuestra sucesora), o ante nuestro Administrador F1 Management, evidencia de dicha propiedad antes de que se lleve a cabo una asamblea general de Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, nombraron al presidente de nuestro Comité Técnico, quien es miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) fue nombrado por el Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. CI Banco, Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad que la sustituya), de conformidad con nuestro Fideicomiso, actuará como representante común de los Tenedores, en lo sucesivo denominado el

Representante Común CBFI. El Representante Común CBFI podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

### ***Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico***

Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro de nuestro Comité Técnico, nos notificarán a nosotros y a nuestro Administrador F1 Management, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

### ***Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación***

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

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

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

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

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

Cualquiera de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador F1 Management y a nosotros, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión.

### *Facultades de nuestro Comité Técnico*

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la emisión de nuestros CBFIs en cada fecha de emisión y colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio de Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.
- Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por nuestras Subsidiarias 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 de las Subsidiarias, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que

representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Nuestro Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

- (v) En casos urgentes, cuando el Administrador F1 Management sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (vi) Designar y en caso de existir una Conducta de Destitución, remover a F2 Services, S.C. y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (vii) Definir las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso y al patrimonio del mismo, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.
- (viii) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de nuestro Fideicomiso, de nuestros Administradores y demás personas contratadas por nosotros.
- (ix) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros de nuestro Comité Técnico y directores relevantes de nuestros Administradores.
- (x) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los estados financieros de nuestro fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xi) En su caso, aprobar a solicitud de nuestro Administrador F1 Management la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles.
- (xiv) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del

Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- (xv) Instruirnos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador F1 Management.
- (xvi) Instruirnos respecto a la revelación de Eventos Relevantes de los que tengamos conocimiento, incluidos aquellos acuerdos cuyos propósitos sean contrarios a la opinión emitida por nuestro Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. Asimismo deberá instruirnos a solicitar a nuestro Administrador F1 Management la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

Adicionalmente, conforme a la legislación aplicable, el Comité Técnico cuenta con las siguientes facultades:

- (i) aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas, del Fideicomitente y del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- (ii) asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

### *Remuneración*

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

### **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Comité de Compensaciones**

#### *Comité de Auditoría*

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

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

### *Comité de Prácticas*

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

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

### *Comité de Nominaciones*

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 a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes; (iii) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses; (iv) proponer a la Asamblea de Tenedores o a nuestro Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) oyendo la opinión de nuestro Comité de Auditoría, presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses de nuestro Fideicomiso.

El Comité Técnico es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual está integrado por cinco 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, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

### *Comité de Compensaciones*

Nuestro Comité de Compensaciones está formado por los Miembros del Comité de Nominaciones y es responsable de, entre otras cosas, (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento, (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos y (iv) emitir los CBFIs respectivos al mismo; lo anterior en base a los términos descritos en el Plan de Compensaciones.

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

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA. De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o 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 que representen el 5% o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal de nuestro Asesor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

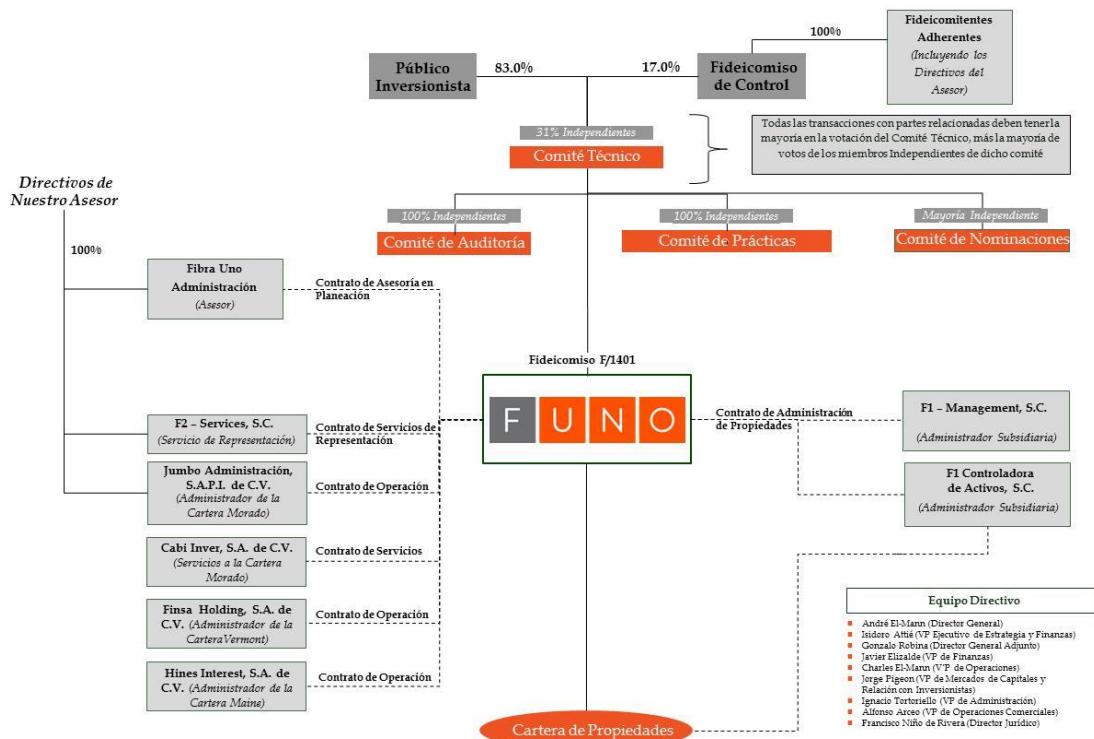
## ii) Gobierno Corporativo

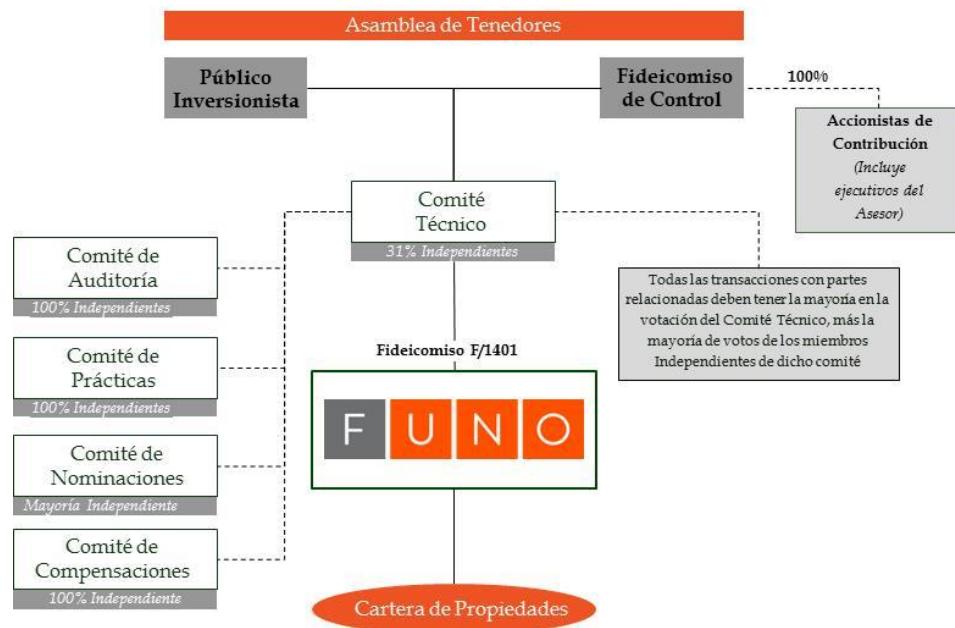
<u>Asesor</u>	<u>Fiduciario</u>	<u>Comité Técnico<sup>(1)</sup></u>	<u>Comité de Auditoría<sup>(2)</sup></u>	<u>Comité de Prácticas<sup>(1)</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.</li> <li>Protección del Patrimonio del Fideicomiso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.</li> <li>Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.</li> <li>Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Órgano de administración de nuestro negocio.</li> <li>Aprobar la emisión de CBFIs.</li> <li>Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso.<sup>(8)</sup></li> <li>En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.</li> <li>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.</li> <li>Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.</li> <li>Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.</li> <li>Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.</li> <li>Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los Tenedores y el Comité Técnico.</li> <li>Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.</li> <li>Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.</li> <li>Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.</li> <li>Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.</li> <li>Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.</li> <li>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.</li> <li>Evaluar el desempeño de los altos directivos.</li> <li>Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.</li> <li>Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo.</li> <li>Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.</li> <li>Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.</li> </ul>
<u>F2 Services, S.C.</u>	<u>Administrador F1 Management</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamiento s, cobranza y facturación de las propiedades en nuestra Cartera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.</li> </ul>			
<u>Jumbo Administración</u>	<u>F1 Controladora de Activos S.C.</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamiento s, cobranza y facturación de las propiedades en la Cartera Morado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Apolo (Hasta el 31 de diciembre de 2014).</li> </ul>			
<u>Fideicomiso de Control</u>	<u>Hines Interests, S.A. de C.V.</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombrar al presidente del Comité Técnico.</li> <li>Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Maine.</li> </ul>			
	<u>Finsa Holding, S.A. de C.V.</u>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Vermont.</li> </ul>			
	<u>Asamblea de Tenedores</u>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación<sup>(4)</sup>.</li> <li>Retirar y nombrar al Representante Común CBFIs.<sup>(5)</sup></li> <li>Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso.</li> <li>Inversiones con Personas Relacionadas o conflicto de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Vermont.</li> <li>Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.</li> <li>Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores</li> <li>Establecer y reformar las políticas de inversión.</li> <li>Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal</li> <li>Nombrar miembros del Comité de Auditoría.</li> <li>Nombrar miembros del Comité de Prácticas.</li> <li>Nombrar al secretario del Comité Técnico.</li> <li>Nombrar a los miembros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Premiar el desempeño de los empleados</li> <li>Retener el talento</li> <li>Alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos</li> <li>Emitir los CBFIs respectivos al mismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comité de Compensaciones<sup>(1)</sup></li> <li>Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.</li> <li>Monitorear y revisar cuestiones de independencia.</li> <li>Certificar la independencia, experiencia y prestigio</li> </ul>

<p>interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso.</p>	<p>del Comité de Nominaciones.</p>	<p>profesional de los candidatos.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano.<sup>(5)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remover al Asesor y a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución.<sup>(6)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.<sup>(7)</sup></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso.<sup>(6)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminar el contrato de fideicomiso.<sup>(6)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar la emisión de CBFIs.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liquidar nuestros activos.<sup>(6)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas.<sup>(9)</sup></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores.<sup>(6)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero.<sup>(9)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor.<sup>(11)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.<sup>(12)</sup></li> </ul>	
<p>(1)</p>	<p>Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.</p>	
<p>(2)</p>	<p>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.</p>	

- (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) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- (5) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (8) 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.
- (9) Deberán abstenerse de votar los Tenedores que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.
- (10) Deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.
- (11) Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (12) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.
- (13) Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración:





## Asambleas de Tenedores

A continuación sigue el resumen de resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores del 28 de abril de 2015.

**Resumen de las resoluciones adoptadas por la Asamblea Anual Ordinaria y Asamblea Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario en el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 "Fibra Uno", con clave de pizarra "FUNO11", celebradas con fecha 28 de abril de 2015.**

### DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA

**Primera Resolución.-** Aprobar en todos sus términos los informes presentados por el Comité Técnico del Fideicomiso, consistentes en: (i) informe del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) informe del Comité Técnico del Fideicomiso, respecto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable sobre el citado informe; y (iv) informe del Comité Técnico del Fideicomiso correspondiente a las actividades y operaciones en las que dicho Comité tuvo intervención durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2014, en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores.

**Segunda Resolución.**-Aprobar en todos sus términos el reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal del 1º de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014.

**Tercera Resolución.**-Aprobar en su totalidad los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social del 1º de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014.

**Cuarta Resolución.**- Aprobar en su totalidad las distribuciones de efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2014.

**Quinta Resolución.**- Calificar de manera positiva la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico, y la idoneidad para permanecer en dichos cargos.

**Sexta Resolución.**- Ratificar la creación del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, en los términos expuestos en la Asamblea.

**Séptima Resolución.**- Ratificar en sus cargos a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, en la inteligencia de que permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores.

**Octava Resolución.**- Que derivado de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso quedará integrado de la siguiente manera:

#### Comité Técnico del Fideicomiso F/1401

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Moisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Fasja	----
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jafif	----
Isidoro Attie Laniado	Eduardo Cherem Harari	----
Elías Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	----
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	----
Abude Attie Dayán	Isaac Attie Laniado	----
Amín Guindi Hemsani	Alberto Guindi Hemsani	----
Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	----
Elías Cababie Daniel	Abraham Cababie Daniel	

---	---	Ignacio Trigueros Legarreta
---	---	Alfredo Achar Tussie
---	---	Rubén Goldberg Javkin
---	---	Herminio Blanco Mendoza

### Comité de Auditoría del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Rubén Goldberg Javkin	Presidente
Herminio Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal

### Comité de Prácticas del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Alfredo Achar Tussie	Presidente
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal

### Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Herminio Blanco Mendoza	Presidente
Alfredo Achar Tussie	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
André El-Mann Arazi	Vocal
Isidoro Attie Laniado	Vocal

**Novena Resolución.-** Se ratifica y se aprueba se pague a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, por el desempeño de su cargo en el Comité Técnico y en los Comités del Fideicomiso durante el año de 2015, la cantidad anual de USD \$60,000.00 (Sesenta mil dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica).

**Décima Resolución.-** En el supuesto de que alguno de los Miembros Independientes no acepte la remuneración acordada en la resolución que antecede y renuncie al cargo conferido, conforme a lo dispuesto en la sección 9.1.2 de la cláusula Novena del Fideicomiso, los

Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, designarán a los Miembros Independientes del Comité, dentro de los candidatos que para el efecto proponga el Comité de Nominaciones y compensaciones.

**Décima Primera Resolución.**- Se designa al Administrador, F1 Management, S.C., para que nuevamente presente la propuesta de honorarios a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los parámetros autorizados por esta Asamblea de Tenedores.

**Décima Segunda Resolución.**- Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a los señores Moises El- Mann Arazi y André El-Mann Arazi y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se autoriza a los señores Moises El- Mann Arazi y André El-Mann Arazi, para que conjunta o separadamente, en caso de ser necesario o de considerarlo conveniente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar parcial o totalmente el Acta que de esta Asamblea se levante, y en caso de ser necesario, comparezcan personalmente o a través de las personas que designen, ante cualquier registro público para inscribir cualquiera de las resoluciones aquí adoptadas.

## **Políticas respecto a determinadas actividades**

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir el voto favorable de los Tenedores.

### **Políticas de Inversión**

#### *Inversión en Bienes Inmuebles*

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Propiedades con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2014, nuestra Cartera estaba integrada con (i) 444 Propiedades, en las cuáles se tenían 455 Operaciones a la Cartera Estabilizada, incluyendo 102 Propiedades industriales, 277 comerciales y 76 de oficinas; y (ii) 13 Propiedades respecto a la Cartera en Desarrollo.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el

potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Bienes Inmuebles de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o

más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

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

## Política de Desinversión

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

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

- A. 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 F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

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

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

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes

Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.

- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.
- Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.
- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

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

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Ver "*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura - Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores*" del presente Reporte.

### **Política de Apalancamiento**

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo

al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para

proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financieras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores. Ver *"Información Financiera" – "Información Financiera 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, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea *"Contratos y Acuerdos"*. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Vea *"Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus*

*afiliados, incluyendo a Grupo-E, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar consecuencias adversas para los Tenedores".*

### **Políticas Respecto a Determinadas Actividades**

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera exclusivamente para su posterior cancelación y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "*Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea "*Información Financiera*".

### c) Contratos y Acuerdos

#### El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, 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 Inicial. Ver *“Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores de CBFIs y Derechos de Voto - Plazo y Terminación”* del presente Reporte.

#### Resumen del Fideicomiso

Ver sección: *“Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable”*, del presente Reporte.

#### Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Ver sección: *“El Contrato de Asesoría en Planeación, los Contratos de Servicios de Representación y los Contratos de Administración”*, del presente Reporte.

#### Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

#### *Derecho de Reversión*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

### *Derecho de Preferencia*

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

### **El Fideicomiso de Control**

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la

propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

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 fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o F2 Services, S.C. 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. Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearán sus intereses con los de los Tenedores.

**d) Estructura y formación de nuestra Fibra**

**Formación de nuestro Fideicomiso**

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, 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 Inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente Reporte, una copia de nuestro Fideicomiso.

Para mayor información respecto a la formación de nuestra empresa ver sección "*Resumen Ejecutivo - FIBRA UNO*", del presente Reporte.

Para mayor información respecto a nuestra estructura ver sección "*Resumen Ejecutivo - Nuestra Estructura Corporativa*", del presente Reporte.

## e) Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable

A continuación aparece información respecto a nuestros CBFIs, así como un breve resumen de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

### **CBFIs**

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FUNO11". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2014, han sido emitidos 3,696,871,959 CBFIs, de los cuales 13,193,287 han sido cancelados, 2,878,386,926 se encontraban en circulación y 805,291,746 se encontraban en tesorería.

Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tienen derecho (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

### **El Representante Común**

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs y en nuestro Fideicomiso, el Representante Común CBFIs actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común CBFIs no representa a los Tenedores de forma individual). El Representante Común CBFIs tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores en su conjunto:

- a. Suscribir nuestros CBFIs, habiendo verificado que cumplan con toda la Legislación Aplicable;
- b. Verificar la constitución de nuestro Fideicomiso;
- c. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

- d. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
- e. Verificar el debido cumplimiento de nuestras obligaciones y las de nuestros Administradores conforme a nuestro Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso nuestro en el cumplimiento de nuestras obligaciones de pago;
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de nuestros CBFIs o nuestro Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- h. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con nosotros en relación con nuestro Fideicomiso;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con nuestros CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
- l. Solicitar de nosotros, de nuestros Administradores, de las Empresas de Servicios de Representación y del Asesor toda la información y documentación disponible que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CBFIs, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, las Empresas de Servicios de Representación y nuestros Administradores proporcionaremos la información y documentación relacionada con nuestro Fideicomiso y con nuestros CBFIs que sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- m. Proporcionar a cualquier tenedor de nuestros CBFIs, a costa de este último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común CBFIs por nosotros y por nuestro Administrador F1 Management, en la medida que toda la información se mantenga confidencial; y
- n. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Legislación Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en nuestro Fideicomiso y

nuestros CBFIs, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y a los respectivos CBFIs; al surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el intermediario colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común lo hará del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá proceder a otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, lleguemos a proporcionarle, nuestros Administradores, el Auditor Externo, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación, tales como calificaciones, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales de avales, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado con la emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

### **El Fiduciario**

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover

abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFI a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales; (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

### **Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará

sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a nuestros CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que emitamos en el futuro, cuyos activos subyacentes sean nuestros CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de nuestros CBFIs. Adicionalmente, la limitante a la tenencia antes mencionada aplica a (i) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en nuestro Fideicomiso, y (iii) CBFIs que detenten una o más personas que actúen conjuntamente como grupo.

Además, nuestro Fideicomiso estipula que cualquier enajenación de nuestros CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas, será nula y que cualquier persona que se considere que haya adquirido nuestros CBFIs en contravención a lo estipulado en nuestro Fideicomiso, no podrá votar sobre dichos CBFIs ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto los económicos.

### **Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto**

La Asamblea de Tenedores representa al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores las realizará el Fiduciario, con al menos 10 (diez) días de anticipación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo.
- (iii) Asimismo, los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante

Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

- (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
  - (vi) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
  - (vii) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por nuestro Fideicomiso.
- En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.
- (viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
  - (ix) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada de nuestro Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
  - (x) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.

- (xi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique este último a más tardar el Día Habil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xii) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación a nuestro Administrador.
- (xiii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiv) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xvi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común de manera gratuita para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea, además de que dicha información deberá ser gratuita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso e), de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su

concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores en resoluciones adoptadas el pasado 10 de diciembre de 2014, aprobó diversas adiciones a nuestro Fideicomiso a efectos de incorporar las disposiciones recientemente reformadas de la Ley del Mercado de Valores, a efecto de brindar mayor transparencia a nuestros inversionistas.

### **Registro y Transferencia**

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores que lo soliciten. Solamente las personas que detienen CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

### **Plazo y Terminación**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

### **Liquidación**

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "*Plazo y Terminación*"), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades

y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

### **Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso**

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFIs que convoque una Asamblea de Tenedores;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores, que pospongán la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y
- a los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar

un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

## **Otras Estipulaciones**

### *Legislación Aplicable y jurisdicción*

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, 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 a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso, con fecha 10 de diciembre de 2014, la Asamblea de Tenedores aprobó diversas adiciones al clausulado del Fideicomiso, con el objeto de adecuarlo a las reformas Ley del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de enero de 2014, así como a las modificaciones a la Circular Única de Emisoras publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomienda nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación.

### **Auditor Externo**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

### **Asesor 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.

## 5. MERCADO DE CAPITALES

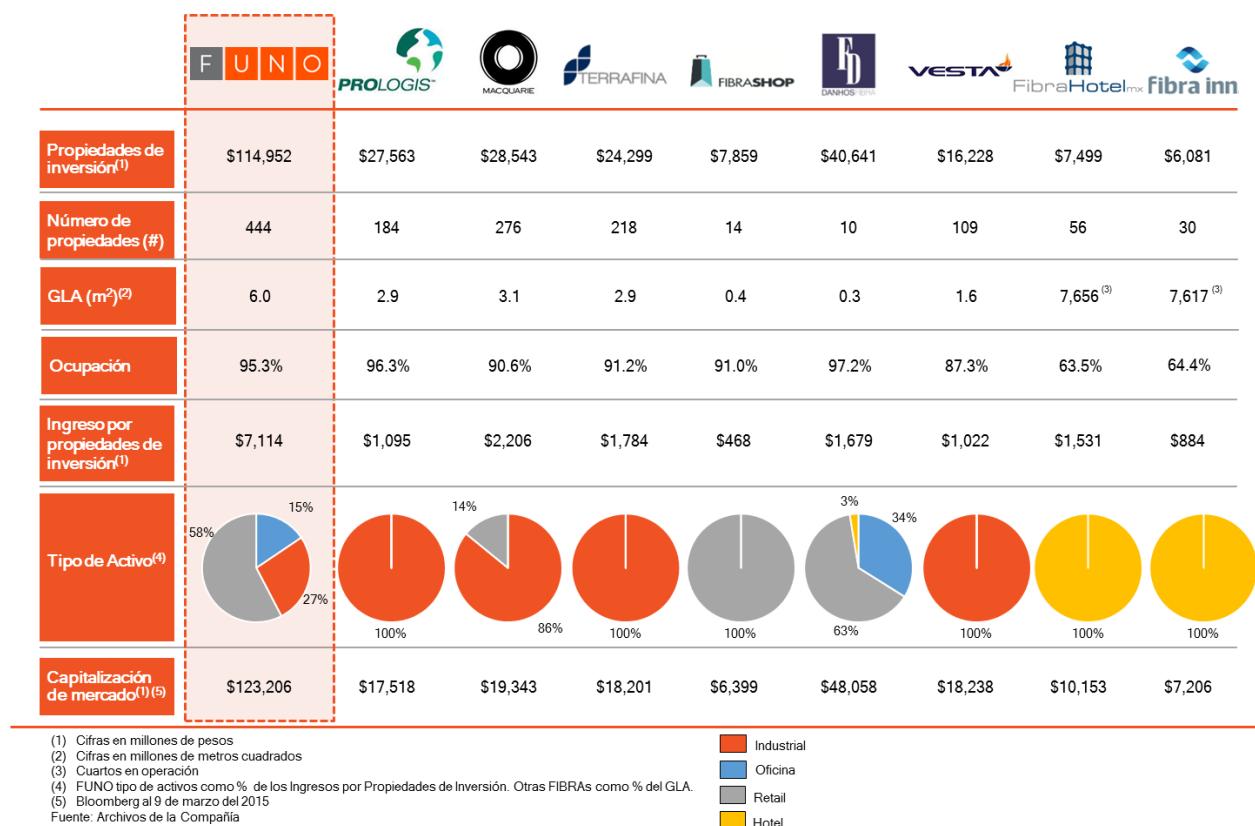
### a) Estructura

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11."

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Desde nuestra Oferta Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos:



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. Consideraremos 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 México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

### *Principales Tenedores de CBFIs*

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2014, con respecto a personas y entidades que tienen un interés económico en nuestros CBFIs en circulación:

Tenedor	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs <sup>(1)</sup>

Fideicomiso de Control	505,123,880	17.0%

- (1) Los miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Asesor y nuestras Subsidiarias son propietarios de sus CBFIs de manera indirecta a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por cuatro miembros, a saber: Moisés El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2014, un total de 2,878,386,926 CBFIs estaban en circulación.

### **b) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014 emitido por la CNBV; así mismo, cuenta con CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el Programa de Deuda autorizado y emitido por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.

Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomiso emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

### ***Desempeño de las Emisiones de CBs de FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U***

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de CBs por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019; (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

Las emisiones FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente Reporte, es el mismo que en

su fecha de emisión. A continuación se presenta el pago de intereses realizados por la emisión FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U durante 2014:

Emisión: Moneda:	FUNO 13 Pesos	FUNO 13-2 Pesos	FUNO 13U Pesos
Enero	15,529,709.92	-	-
Febrero	15,529,709.92	-	-
Marzo	15,462,042.33	-	-
Abril	15,563,543.71	-	-
Mayo	15,597,377.50	-	-
Junio	31,059,419.84	84,933,333.33	56,143,308.51
Julio	13,905,687.96	-	-
Agosto	13,838,020.38	-	-
Septiembre	13,871,854.17	-	-
Octubre	13,871,854.17	-	-
Noviembre	13,804,186.59	-	-
Diciembre	13,804,186.59	84,933,333.33	57,627,460.33
<b>Total</b>	<b>191,837,593.08</b>	<b>169,866,666.66</b>	<b>113,770,768.84</b>

#### *Desempeño de las Emisiones de Senior Notes*

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta de Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes *due 2024* por un monto de EUA\$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25% y un plazo de aproximadamente 10 años; y (ii) Senior Notes *due 2044* por un monto de EUA\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95% y un plazo de aproximadamente 30 años.

A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones Senior Notes *due 2024* y Senior Notes *due 2044* durante 2014:

Emisión: Moneda:	Senior Notes <i>due 2024</i> EUA	Senior Notes <i>due 2044</i> EUA
Enero	-	-
Febrero	-	-
Marzo	-	-
Abril	-	-
Mayo	-	-
Junio	11,812,500.01	-
Julio	-	13,900,000.00
Agosto	-	-
Septiembre	-	-
Octubre	-	-
Noviembre	-	-

Diciembre	15,750,000.00	-
<b>Total</b>	<b>27,562,500.01</b>	<b>13,900,000.00</b>

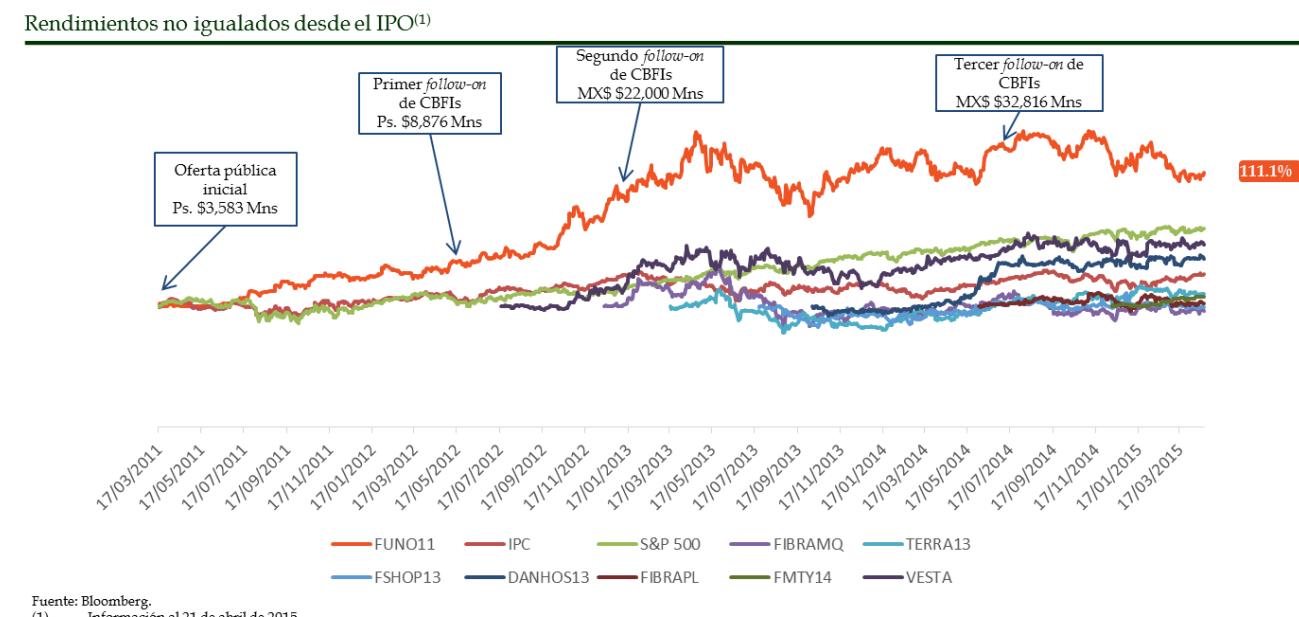
### c) Comportamiento del CBFIs en el Mercado de Valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. Ver "Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la Tenencia de nuestros CBFIs – No se puede asegurar que exista un mercado activo después de la Emisión. Además, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en operación" del presente Reporte.

Con base en la información pública disponible, el precio de nuestros CBFIs en comparación con el Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores (México IPC), el índice Standard & Poor's 500 (S&P 500), así como el precio de otras FIBRAs se ha comportado desde nuestra Oferta Inicial o IPO como se muestra en la siguiente gráfica:



El rendimiento total de nuestros CBFIs desde el 1º de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, fue de 2.7%.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
17 de marzo de 2011	19.50	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2011	23.80	25.00	19.40	22.1%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.9%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.2%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	4.0%	7,734,557

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del año anterior. En caso del año 2011, rendimiento con respecto al cierre del 17 de marzo de 2011.

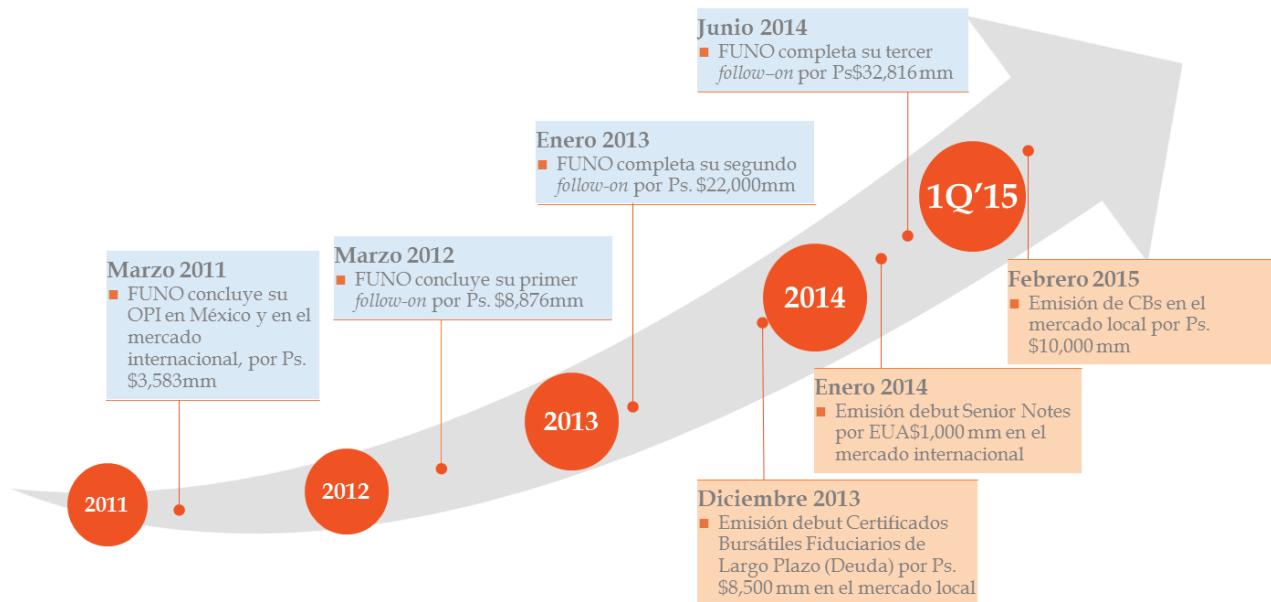
Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.8%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.0%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.0%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	34.0%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.5%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.2%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.2%	4,535,359
4T2013	42.30	42.70	34.20	16.7%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	-0.2%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.2%	10,829,334
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.3%	7,719,168
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.7%	6,764,141

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
Abril de 2014	42.74	42.74	39.89	1.2%	3,922,755
Mayo de 2014	39.31	42.74	39.31	-8.0%	4,487,105
Junio de 2014	45.27	45.36	39.80	15.2%	25,296,305
Julio de 2014	46.46	47.27	44.65	2.6%	6,171,409
Agosto de 2014	46.95	47.85	46.60	1.1%	9,840,881
Septiembre de 2014	44.21	47.28	44.08	-5.8%	7,312,009
Octubre de 2014	46.80	46.80	43.27	5.9%	6,700,361
Noviembre de 2014	46.78	47.89	45.95	0.0%	7,617,070
Diciembre de 2014	43.48	46.05	40.67	-7.1%	6,086,243
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	4.0%	3,935,914
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.2%	4,651,285
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.6%	10,211,732

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno desde nuestra Oferta Inicial hasta la fecha:



**d) Acontecimientos Recientes**

- a. A partir del 1º de enero de 2015 se dio por terminado el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora y esta última dejó de prestar servicios de administración respecto de la Cartera Apolo, la administración de dicha cartera y todos los demás servicios los asumió en su totalidad nuestro Administrador F1 Management.
- b. Durante enero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir un portafolio de oficinas en la ciudad de México por EUA\$67.9 millones, al cual se le ha denominado Cartera Utah. El edificio cuenta con una ubicación que consideramos como "Premium" al estar ubicado en el corredor Reforma - Lomas. Tiene un área bruta rentable de 16,348 m<sup>2</sup> con una ocupación del 100%. Esta adquisición está sujeta a la aprobación de la COFECE.
- c. Durante enero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir tres centros comerciales estabilizados y consolidados en la ciudad de México que totalizan un área bruta rentable de 32,786 m<sup>2</sup>, con una ocupación de 99%. El precio pactado por estos centros comerciales fue por Ps. \$1,305.9 millones, que incluyen aproximadamente Ps. \$400 millones de deuda. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finiquitar la venta de activos, de lo contrario FUNO liquidaría la deuda al momento de adquirir los inmuebles. A la adquisición de estas propiedades se le ha denominado Cartera Oregón. Esta adquisición está sujeta a la aprobación de la COFECE.
- d. Durante enero de 2015, FUNO firmó la compra de una propiedad de oficinas ubicada en el corredor de Insurgentes en la Ciudad de México y cuenta con 21,755 m<sup>2</sup> de área bruta rentable y una ocupación de 100%. FUNO considera que este edificio es un ícono en la zona por su ubicación y diseño. El precio pactado para adquirir esta propiedad fue por Ps. \$640.1 millones pagaderos 100% en efectivo. A esta propiedad se le ha denominado Cartera Florida.
- e. Durante febrero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir el proyecto conocido como Mitikah por EUA\$185 millones para el futuro desarrollo de inmuebles de uso mixto en la Ciudad de México que complementa la adquisición que hiciera FUNO de la Cartera Colorado, logrando sinergias que resultarán en una significativa creación de valor para FUNO y que consideramos representa uno de los desarrollos más importantes de la Ciudad de México. A esta adquisición se le ha denominado Cartera Búfalo. El acuerdo se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, incluyendo la aprobación por parte de la COFECE.

- f. Durante febrero de 2015, FUNO emitió bonos de deuda (CBs) en dos tramos en el mercado mexicano por un total de Ps. \$10,000 millones. El primer tramo se refiere a la emisión FUNO 15 por un importe de Ps. \$7,500 millones, la cual cuenta con una tasa fija de 6.99% y con un plazo de vencimiento de 10 años, mientras que el segundo tramo fue la reapertura de la emisión FUNO 13 por un importe de Ps. \$2,500 millones totalizando el tramo FUNO 13 por Ps. \$6,850 millones.
- g. Durante abril de 2015 FUNO prepago el crédito con Metlife que tenía en relación con la Cartera Hotel Centro Histórico por la cantidad de EUA\$30.4 millones, liberando la garantía que se tenía sobre el Bien Inmueble en términos del contrato respectivo, los contratos de arrendamiento y los derechos de cobro de dichos contratos de arrendamiento y se revirtió la propiedad de los activos anteriormente mencionados en favor de FUNO.

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

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

<b>Nombre</b>	<b>Edad<sup>(1)</sup></b>	<b>Puesto</b>
André El-Mann Arazi .....	50	Director General
Isidoro Attié Laniado.....	44	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta .....	33	Vicepresidente de Operaciones
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	52	Director General Adjunto
Gerardo Vargas Ateca	57	Vicepresidente de Finanzas
Javier Elizalde Vélez .....	42	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon		
Solórzano.....	46	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	58	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	43	Vicepresidente de Operaciones Comerciales
Francisco Niño de Rivera	35	Director Jurídico
Borbolla.....		

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2014.

Para información biográfica de André El-Mann, Isidoro Attié, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Javier Elizalde Vélez, Charles El-Mann Metta, Jorge Pigeon y Francisco Niño de Rivera, ver “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración – La Administración y los Comités*” del presente Reporte.

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

*[Sección de página intencionalmente en blanco]*

### 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 reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

---

Por: André El-Mann Arazi

Director General

---

Por: Gerardo Vargas Ateca

Vicepresidente de Finanzas

---

Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla

Director Jurídico

Auditor Externo

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados al y por los años que terminaron al 31 de diciembre 2014 y 2013 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la “Emisora”) que contiene el presente reporte anual fueron dictaminados con fecha 9 de abril de 2015, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye o cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objetivo de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

CI Banco, 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 financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

---

Nombre: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado Fiduciario

## 7. ANEXOS

### **Anexo A**

**Estados Financieros Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 9 de abril de 2015**

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

Estados financieros consolidados por los  
años que terminaron el 31 de diciembre  
de 2014 y 2013, e Informe de los  
auditores independientes del 9 de abril  
de 2015

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

**Informe de los auditores independientes y estados  
financieros consolidados 2014 y 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados integrales	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

# Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

## *Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros consolidados*

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra UNO”), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

## *Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados*

La administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de Fibra UNO considere necesario para permitir la preparación los estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

## *Responsabilidad de los auditores independientes*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos éticos, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de Fibra UNO, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México

9 de abril de 2015

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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	5.	\$ 500,848	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	6.	19,528,446	723,976
Rentas por cobrar y otras	7.	763,723	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	16.	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al valor agregado		3,082,513	3,736,002
Pagos anticipados		171,658	17,685
Total de activo circulante		24,047,188	6,700,178
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8.	113,831,162	88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9.	1,121,095	898,035
Inversiones en asociadas	10.	2,854,011	2,341,590
Otros activos	11.	2,289,490	2,484,474
Total de activo no circulante		120,095,758	94,629,817
Total activos		<u>\$ 144,142,946</u>	<u>\$ 101,329,995</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Préstamos	13.	\$ 1,791,924	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14.	2,455,835	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado	15.	57,023	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16.	-	60,767
Total del pasivo circulante		<u>4,304,782</u>	<u>15,352,369</u>
Préstamos	13.	34,128,710	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		474,809	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	15.	<u>159,174</u>	<u>103,445</u>
Total del pasivo		<u>39,067,475</u>	<u>43,115,782</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	18.	93,500,173	49,914,979
Resultados acumulados		<u>11,575,298</u>	<u>8,299,234</u>
Total del patrimonio		<u>105,075,471</u>	<u>58,214,213</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 144,142,946</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de resultados integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos)

	Notas	2014	2013
<b>Ingresos por:</b>			
Arrendamientos	22.	\$ 6,989,751	\$ 3,566,311
Mantenimiento		707,842	237,479
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		<u>124,387</u>	<u>100,312</u>
		<u>7,821,980</u>	<u>3,904,102</u>
<b>Gastos por:</b>			
Honorarios de administración		(490,832)	(328,187)
Gastos de operación		(697,168)	(312,108)
Gastos de mantenimiento		(807,394)	(240,042)
Amortización de la plataforma administrativa		(194,984)	-
Bono ejecutivo	17.	(530,280)	-
Predial		(155,104)	(57,308)
Seguros		<u>(84,179)</u>	<u>(26,762)</u>
		<u>(2,959,941)</u>	<u>(964,407)</u>
Gastos por intereses		(2,019,111)	(757,588)
Ingresos por intereses		430,494	680,573
Pérdida cambiaria, Neta		(2,222,097)	(16,426)
Otros gastos, Netos	19.	-	(1,491,323)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	8.	<u>4,659,760</u>	<u>7,720,462</u>
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>		<u>\$ 5,711,085</u>	<u>\$ 9,075,393</u>
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 2,3264</u>	<u>\$ 5.7895</u>
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)		<u>\$ 1.7517</u>	<u>\$ 4.4511</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## **Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos)**

	<b>Número de CBFI's</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total</b>
Saldos al 1 de enero de 2013	842,282,890	\$ 23,013,953	\$ 1,010,759	\$ 24,024,712
Contribuciones de patrimonio	966,730,376	27,604,036	-	27,604,036
Distribuciones a tenedores	-	(703,010)	(1,786,918)	(2,489,928)
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,075,393</u>	<u>9,075,393</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1,809,013,266	49,914,979	8,299,234	58,214,213
Contribuciones de patrimonio	1,069,373,660	45,432,735	-	45,432,735
Distribuciones a tenedores	-	(1,847,541)	(2,435,021)	(4,282,562)
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,711,085</u>	<u>5,711,085</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>2,878,386,926</u>	<u>\$ 93,500,173</u>	<u>\$ 11,575,298</u>	<u>\$ 105,075,471</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos)

	2014	2013
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 5,711,085	\$ 9,075,393
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(4,659,760)	(7,720,462)
Ganancia no realizada en moneda extranjera	(940,597)	(78,140)
Amortización de plataforma	194,984	-
Bono ejecutivo	530,280	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(430,494)	(680,573)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>2,019,111</u>	<u>757,588</u>
Total	<u>2,424,609</u>	<u>1,353,806</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(31,275)	(573,677)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609	(114,331)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	653,489	(388,340)
Pagos anticipados	(153,973)	1,368
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(3,432,793)	698,369
Rentas cobradas por anticipado	40,667	83,608
Depósitos de los arrendatarios	85,231	223,154
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(60,767)</u>	<u>(32,028)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(349,203)</u>	<u>1,251,929</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,922,684)	(3,857,789)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(223,060)	(1,049,358)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,840,609)	(5,876,310)
Adquisición de negocios	-	(20,684,026)
Inversión en valores	(18,804,470)	963,121
Inversión en derechos fiduciarios	-	(1,469,976)
Intereses recibidos	<u>430,494</u>	<u>680,573</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(27,360,329)</u>	<u>(31,293,765)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(15,320,277)	(7,391,450)
Préstamos obtenidos	15,957,900	20,686,289
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,282,562)	(2,489,928)
Intereses pagados	(1,991,085)	(714,711)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>32,481,946</u>	<u>20,955,479</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>26,845,922</u>	<u>31,045,679</u>
Efectivo y efectivo restringido		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido:	(863,610)	1,003,843
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,364,458</u>	<u>360,615</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 500,848</u>	<u>\$ 1,364,458</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

# **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos)**

## **1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes**

### **a. Información general**

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y Fibra UNO no está sujeta a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. A. de C. V. ("Fibra Uno Administración" o el Asesor") (parte relacionada) para que el Asesor asista Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora de Activos") (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Vermont");
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Maine");
- vii. Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("California");
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.

El domicilio social de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b. *Adquisiciones*

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Samara (i)	16 diciembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 476 (ii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 1571(iii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Christel House (iv)	24 de agosto de 2014	Propiedades de inversión
La Viga (v)	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Península Vallarta (vi)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (vii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Hotel Centro Histórico (viii)	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Corporativo San Mateo (ix)	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio California (x)	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio Maine (xi)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio P8 (xii)	20 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Apolo (xiii)	18 de diciembre de 2013	Adquisición de negocios
Centro Bancomer (xiv)	12 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Vermont (xv, xvi y xvii)	4 de noviembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Delaware (xviii)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Tanara Aguascalientes (xix)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Grupo Posadas (xx )	1 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Parque Empresarial Cancún (xxi)	24 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Universidad Autónoma de Guadalajara (xxii)	3 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Pace Industries (xxiii)	22 de marzo de 2013	Propiedades de inversión
Torre Mayor (xxiv)	21 de febrero de 2013	Inversión en asociadas
Portafolio G30 (xxv)	1 de enero de 2013	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas y centro comercial denominado Samara, que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 144,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$5,586 millones, asumiendo deuda por \$1,232 millones y un pago en CBFIs equivalentes a \$4,165 millones.
- ii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 476, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 9,691 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$216 millones.
- iii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 1571, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 1,803 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$64.3 millones.
- iv. Con fecha 24 de agosto de 2014, Fibra UNO registró la compra del terreno denominado Christel House ubicado en México, Distrito Federal, para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio total de compra fue por \$34.2 millones.
- v. Con fecha 23 de julio de 2014, Fibra UNO adquirió Corporativo de Oficinas La Viga, ubicado en Calzada de la Viga en México D.F. y cuenta con área rentable de 22,538 m<sup>2</sup> aproximadamente. El precio total convenido fue por \$414.9 millones.

- vi. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Península Vallarta, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Puerto Vallarta en el estado de Jalisco. El centro comercial Península Vallarta cuenta con área rentable de 11,874 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$260 millones, de los cuáles aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFIs.
- vii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Galerías Guadalajara, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el estado de Jalisco. El centro comercial Galerías Guadalajara cuenta con área rentable de 72,492 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$3,459 millones, de los cuáles aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFIs.
- viii. Con fecha 7 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico. El precio total de compra fue de aproximadamente 90 millones de dólares, que incluye un pago de CBFIs por aproximadamente 59 millones de dólares, más deuda asumida como parte de la operación de compra por 31 millones de dólares aproximadamente. El hotel cuenta con 458 habitaciones en un área de aproximadamente 40,000 m<sup>2</sup> de construcción.
- ix. Con fecha 25 de junio de 2014, Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas San Mateo ubicado en el Estado de México. El precio total de compra fue por \$121 millones y cuenta con 5,440 m<sup>2</sup> aproximadamente de área rentable.
- x. Con fecha 5 de mayo de 2014, Fibra UNO adquirió portafolio California, por un total de 274.8 millones de dólares. Por esta adquisición se pagaron 92.6 millones de dólares en efectivo y 176.2 millones de dólares mediante la emisión de CBFIs. Fibra UNO tendrá que pagar 6 millones de dólares adicionales siempre y cuando en los siguientes 6 meses incremente la ocupación en al menos 15,550 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El portafolio se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 m<sup>2</sup> aproximadamente. Adicionalmente, el portafolio cuenta con 274,035 m<sup>2</sup> aproximadamente de reserva territorial para expansiones futuras que arrojan un potencial de 137,800 m<sup>2</sup> aproximadamente rentables de parques industriales en Monterrey y San Luis Potosí.
- xi. Durante febrero de 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Hines México (Portafolio Maine), por un valor de 86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.
- xii. Con fecha 6 de junio de 2013, Fibra UNO celebró una hoja de términos y condiciones entre Inmobiliaria Insurgentes 553, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“P 8”) el cual está integrado por los siguientes inmuebles: (i) un edificio de oficinas y un estacionamiento ubicado en Avenida de las Américas, sector Hidalgo, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, (ii) un edificio de oficinas y un comercio ubicados en la Colonia Roma Sur, México, D.F., (iii) un edificio con componentes hoteleros y de oficinas ubicados en la avenida Insurgentes, México, D.F., (iv) 222 unidades privativas (13 locales comerciales, 75 despachos y 144 cajones de estacionamiento), pertenecientes al edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio ubicados en la avenida Revolución, Álvaro Obregón, México, D.F., (v) un edificio de oficinas ubicado en la colonia del Valle, Benito Juárez, Mexico, D.F., (vi) un edificio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, (vii) un edificio (“Torre Prisma”) ubicado en la colonia Centro, Cuahtémoc, México, D.F. y (viii) un edificio de oficinas con comercio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, México, D.F. El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$2,411,500. La transacción se cerró con fecha de 20 de diciembre de 2013.

- xiii. Con fecha 14 de agosto de 2013, se firmó la modificación al acuerdo de fecha 11 de julio de 2013, para adquirir un portafolio inmobiliario y una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa entre Fibra UNO y Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P. y Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (“MRP”), por el importe de \$20,684,026.

El portafolio denominado “Apolo” consta de 43 inmuebles en operación de centros comerciales, dos terrenos y cuatro en desarrollo de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana al millón de m2.

Como parte de esta transacción, Fibra UNO ó quien designe, adquirió un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará el plan de expansión de Fibra UNO y contribuirá a identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México. La adquisición se cerró el 18 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos al 18 de diciembre de 2013, se presenta a continuación:

	<b>Apolo</b>
Propiedades de inversión	\$ 24,400,274
Construcción en proceso	334,943
Plataforma administrativa	2,484,474
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,799,643
Comisión de deuda	16,854
Reservas de capital	74,904
Efectivo restringido	135,750
Cuentas por cobrar	38,747
Préstamos	(5,795,039)
Reservas pagadas de mantenimiento	(12,500)
Rentas pagadas por anticipado	(26,665)
Depósitos de los arrendatarios	(78,389)
Cuentas por pagar	<u>(12,390)</u>
Valor razonable de los activos netos adquiridos	23,360,606
Total contraprestación transferida y pagada en efectivo	<u>(20,684,026)</u>
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas (1)	<u>\$ 2,676,580</u>

- (1) El valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas al 18 de diciembre de 2013, antes mencionadas, está determinado con base a estudios desarrollados por peritos independientes utilizando el método de flujos de efectivo descontados. El ajuste representa una ganancia en la compra de ganga por la adquisición del portafolio, que se originó como consecuencia del tiempo que transcurrió desde que el precio de adquisición fue acordada por las partes en el momento del cierre de la operación, junto con el comportamiento del mercado inmobiliario durante ese tiempo. Este monto se registró dentro del ajuste a valor razonable de propiedades de inversión e inversión en asociadas en los estados consolidados de utilidad integral.

Si el portafolio mencionado anteriormente hubiese sido adquirido el 1 de enero de 2013, los ingresos y la utilidad neta para Fibra UNO por el periodo del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, hubieran sido por \$5,377,099 y \$10,199,463, respectivamente.

Los costos de adquisición del negocio adquirido al 31 de diciembre de 2013 fueron por \$1,491,323, reconocidos dentro de otros gastos en los estados consolidados de resultados integrales.

- xiv. Con fecha 28 de septiembre de 2013, se celebró un acuerdo entre Fibra UNO y Prudential Real Estate Investments para adquirir el edificio de oficinas conocido como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad, en la Ciudad de México. El inmueble actualmente cuenta con un área bruta rentable de 101,348 m<sup>2</sup> aproximadamente de oficinas y se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Financiero BBVA Bancomer hasta finales del 2015, con una posible extensión por seis meses adicionales, bajo un contrato de arrendamiento triple neto (NNN), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 125 millones de dólares estadounidenses y la inversión estimada en el estacionamiento es de 35 millones de dólares estadounidenses. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso que posee dicha propiedad. El cierre de la transacción se llevó a cabo en 12 de diciembre de 2013, mediante la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECCO”). Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado pagos por 22.5 millones de dólares estadounidenses. Durante enero de 2014, Fibra UNO cerró la compra de Centro Bancomer.
- xv. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y FW Industrial Portafolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., y FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., (“Propiedades FW”), el precio total por la transmisión de las Propiedades FW asciende a la cantidad de 223.4 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- xvi. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II México, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V. (“Propiedades Finsa II”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 107 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- xvii. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morales, S. de R. L. de C. V. y Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. (“Propiedades Finsa III”), el precio total por la transmisión asciende por la cantidad de 40.8 millones dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- xviii. Con fecha 10 de junio de 2013, Fibra UNO adquirió la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup>. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno, en donde desarrollaremos la propiedad, al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de 40 millones de dólares estadounidenses. Fibra UNO participa en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. Consecuentemente le pagará como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 m<sup>2</sup> de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera será de aproximadamente 170 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 23 de octubre de 2013.

- ix. Con fecha 27 de mayo de 2013, se celebró la cesión del 100% de los derechos fideicomisarios de un Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial entre Tiendas de descuento Monterrey, S. A. de C. V. (“Soriana”), Inmobiliaria Imagen Visión, S. A. de C. V. (“el Desarrollador”) y Fibra UNO. El Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial posee la propiedad ubicada en el Ejido Ojo caliente, Aguascalientes, Aguascalientes. El portafolio es denominado “Tanara, Aguascalientes”. El importe de la contraprestación asciende a \$50,000. La operación fue cerrada el día 23 de octubre de 2013.
- xx. Con fecha 28 de junio de 2013, Fibra UNO celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un contrato de arrendamiento maestro entre Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Posadas de México, S. A. de C. V., (“Posadas”), en el cual Fibra UNO adquirirá la Cartera Posadas, ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico y posteriormente arrendará la propiedad a Posadas en arrendamiento operativo. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 m<sup>2</sup> aproximadamente de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas asciende a 14.9 millones de dólares estadounidenses. 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 rentar en otra propiedad de Fibra UNO, el mismo número de m<sup>2</sup> de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho contrato de arrendamiento. La operación fue cerrada el día 1 de octubre de 2013.
- xxi. Con fecha 24 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta entre Fibra UNO y Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, fiduciario del fideicomiso No. 6795 para adquirir el desarrollo denominado Parque Empresarial Cancún que se integra de una nave industrial, el precio total por la transmisión de las propiedades asciende a la cantidad de \$177,500.
- xxii. Con fecha 3 de septiembre de 2013, se firmó la aportación de propiedad sin derecho de readquisición de bien inmueble entre la Universidad Autónoma de Guadalajara, A. C. (“Aportante”), Bansi, S. A., Institución de Banca Múltiple (“Fideicomiso Bansi”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso adquirente”) como fiduciario de Fibra UNO, para aportar el inmueble ubicado al poniente de Guadalajara en el municipio de Zapopan, Estado de Jalisco. El importe de la aportación asciende a \$580,000. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios que poseen la propiedad.
- xxiii. Con fecha 22 de marzo de 2013, Fibra UNO celebró un convenio de adquisición de activos con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. (“Pace”), el precio total de adquisición asciende a la cantidad de 17.7 millones de dólares estadounidenses.
- xxiv. Con fecha 21 de febrero de 2013, Fibra UNO realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso y se formaliza la misma.

- xxv. Fibra UNO negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio de Fibra UNO las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de junio de 2013 para el cumplimiento de la Condición de COFECO, la escrituración del Portafolio G30 a Fibra UNO se realizó con fecha 30 de septiembre de 2013; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturado dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fibra UNO y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que Fibra UNO perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero. Hasta el 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha incurrido en costos de construcción por \$5,162,540, incluidos en la construcción en proceso dentro de las propiedades de inversión. 182,731,741 CBFIs aún permanecen en custodia, y han impactado en la utilidad diluida por CBFI como se menciona en la Nota 18.

c. *Eventos relevantes*

- i. Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró una promesa de compra-venta entre Fibra UNO y Opción Volcan, S. A. de C. V. para adquirir el Portafolio denominado (“Utah”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 67 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se ha concluido.
- ii. Con fecha 26 de agosto de 2014, se celebró un memorándum de entendimiento entre Fibra UNO y PREI Administradora, A. C. para adquirir el Portafolio denominado (“Kansas”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$10.5 millones. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se ha concluido.
- iii. Con fecha 10 de junio de 2014, Fibra UNO realizó su cuarta colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios por un total de 800,400,000 CBFIs a un precio de \$41 pesos cada uno, equivalente a un monto de \$32,816.4 millones, que incluyen opción de sobreasignación y la oferta especial. El monto total de los certificados se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

Con los recursos obtenidos de esta emisión Fibra UNO prepagaron créditos bancarios por \$4,214 millones.
- iv. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el terreno ubicado en Cancún Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio total de compra fue por \$407.9 millones.
- v. El 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa “Senior Notes” CBFIs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.

- vi. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014 Fibra UNO realizó el pago de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
- (1) Con fecha 5 de febrero de 2014, se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
  - (2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Actinver por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente.
  - (3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.
  - (4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.
  - (5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
  - (6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente.
  - (7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.
- vii. Con fecha 13 de diciembre de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública de deuda en tres tramos hasta por un monto total con carácter de revolvente de \$25,000,000 autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNByV”), de los cuales se ejercieron \$8,500,000 al 31 de diciembre de 2013 (ver Nota 13).
- viii. Con fecha 16 de octubre de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre Fibra UNO, HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V. y HCM Comercial 7, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“Maine”) que consta de lo siguiente: (i) fracción del inmueble identificado como “Terminal Intermodal de Guadalajara” de Ferrocarriles Nacionales de México, (ii) la Unidad Privativa UP/1y Unidad Privativa UP/2 que consisten en dos naves industriales en régimen de condominio horizontal denominada “Parque Industrial Tecnológico III” ubicadas en el municipio de Tlaquepaque; Jalisco, (iv) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Casto del Río, en Irapuato, Guanajuato, (v) un Lote ubicado en el Parque Industrial San Francisco en el municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, (vi) un centro comercial conocido como Parte Uno ubicado en Mérida, Yucatán y (vii) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Parque Logístico Fracción II en San Luis Potosí, San Luis Potosí. El precio total por la transmisión de los inmuebles industriales asciende a la cantidad de 86.5 millones de dólares estadounidenses y el precio total por la transmisión del centro comercial asciende a la cantidad de \$439,500. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido y Fibra UNO ha realizado anticipos por \$311,000 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 9).

- ix. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Premier Inmobiliaria Cuatro, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 21.7 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido.
- x. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y GP Bienes Inmuebles, S. A. de C. V., Desarrollos Integrales para la Edificación, S. A. de C. V., e Interchange Park Partners, Inc. Para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 253 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido.
- xi. Con fecha 1 de julio de 2013, se celebró una oferta de compra entre Fibra UNO y Citicapital, S. A. de C. V. para adquirir la propiedad denominada (“Galerías Guadalajara”) ubicada en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido y Fibra UNO ha realizado anticipos por \$450,922 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 9).
- xii. Con fecha 14 de junio de 2013, Fibra UNO celebró el contrato de compra-venta de activos para adquirir el portafolio de nominado (“La Viga”) el cual consta de una propiedad y dos terrenos ubicados en la delegación Iztapalapa. El precio total por la transmisión del inmueble asciende a la cantidad de 33 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO había realizado anticipos por 10 millones de dólares estadounidenses y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión, el restante del precio se pagó contra la firma de las escrituras. (ver Nota 9).
- xiii. Con fecha 11 de junio de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre Fibra UNO con Interindy, S. A. de C. V., Intersik, S. A. de C. V., Inmobiliaria Interpres, S. A. de C. V., Operadora Hotel Centro Histórico, S. de R. de C. V. para adquirir los derechos fideicomisarios del Fideicomiso que posee el Hotel Centro Histórico operado por la marca Hilton ubicado en la Ciudad de México. El monto de la transmisión asciende a 31.7 millones de dólares estadounidenses más un pago en especie por la cantidad de \$762,125 mediante la entrega de 21,775,000 CBFIs emitidos por Fibra UNO a un valor de \$35 cada uno.
- xiv. En mayo de 2013, Fibra UNO adquirió la cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fiduciarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual participan junto con nosotros como fideicomitentes/fideicomisarios, Reichmann International y Grupo Farca (cada uno de ellos con un 25% de participación). La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente 164 millones de dólares estadounidenses, de los cuales hasta 100 millones de dólares estadounidenses serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios mencionados 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 m<sup>2</sup>, de los cuales 59,000 metros se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 metros restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer trimestre de 2016. Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO había realizado pagos para el desarrollo de Torre Diana por 24.5 millones de dólares estadounidenses.
- xv. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente a un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

## 2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2014.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

- a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRSs (por sus siglas en inglés, International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- b. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones en derechos fiduciarios que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

- i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

- ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

- c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2014	2013	
F1 Management	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO.
F1 Controladora de Activos	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO.
Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación		Actividad
	2014	2013	
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Distrito Federal"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Distrito Federal"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2013 "Parques Cuautitlán"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2013 "Querétaro"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2013	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC, A. C.	100%	-	Prestar servicios administrativos para la administración de bienes ubicados en territorio nacional.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Las principales políticas contables seguidas por Fibra UNO son las siguientes:

d. ***Combinación de Negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Fideicomiso, menos los pasivos incurridos por el Fideicomiso con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Fideicomiso a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

**Efectivo**

Efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

**Efectivo restringido**

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banco Nacional Exterior, S. N. C. (“Bancomext”), Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”), BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple (“Bancomer”), Banco Mercantil del Norte, S. A., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”), Banco Inbursa, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (“Inbursa”) y GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. (“GE Real Estate México”) una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

**Activos financieros FVTPL, (por sus siglas en inglés, Fair Value Through Profit or Loss)**

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de gastos en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12. Fibra UNO ha designado sus inversiones en como FVTPL.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### Baja de activos financieros

Fibra UNO da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra UNO de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra UNO, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 8.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

### Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra UNO ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando Fibra UNO tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

g. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

h. ***Activos intangibles***

1. **Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en la combinación de negocios, es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. **Baja de activos intangibles**

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

i. ***Costos por préstamos***

Fibra UNO aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

j. ***Pagos basados en CBFIs***

1. **Transacciones con pagos basados en acciones de Fibra UNO**

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el período de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada período, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del período de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

Para la transacción de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

**k. *Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que Fibra UNO será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

**l. *Depósitos de los arrendatarios***

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

**m. *Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los rembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

n. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

o. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

p. ***Estado de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra UNO y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

**Clasificación de arrendamientos**

Como se explica en la Nota 3, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

### Combinaciones de negocios

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

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

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

### Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

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

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

#### Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2014 y 2013. La administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

**5. Efectivo y efectivo restringido**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Efectivo en bancos	\$ 181,675	\$ 789,675
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva para préstamos bancarios	<u>319,173</u>	<u>574,783</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 500,848</u>	<u>\$ 1,364,458</u>

**6. Inversiones en valores**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 19,528,446</u>	<u>\$ 723,976</u>

**7. Rentas por cobrar y otras**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Rentas por cobrar	\$ 722,986	\$ 542,179
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(59,483)</u>	<u>(18,270)</u>
	663,503	523,909
Otras cuentas por cobrar	<u>100,220</u>	<u>208,539</u>
	<u>\$ 763,723</u>	<u>\$ 732,448</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2014 y 2013, Wal Mart y Santander, representan el 13% y 7% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de cobranza. La reserva es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

**8. Propiedades de inversión**

<b>Valor razonable</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento		\$ 102,889,460	\$ 76,667,511
Inversión en proceso de construcción		8,538,012	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
		<u>\$ 113,831,162</u>	<u>\$ 88,905,718</u>
	<b>Número de propiedades</b>		
	<b>Tipo</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldos al inicio del período		\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:			
Samara	Mixto	1	5,586,000
Portafolio R-15	Comercial	2	3,835,434
Portafolio California	Industrial	29	3,638,928
Portafolio Maine	Mixto	6	1,673,636
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	1,173,506
La Viga	Oficinas	1	646,743
Portafolio P4	Oficinas	2	280,300
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	120,979
Portafolio Apolo	Comercial	49	-
Portafolio G30	Mixto	30	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	-
Portafolio P8	Oficinas	8	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	-
Pace Industries	Industrial	1	-
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-
			580,075
			514,852
			226,728
			195,018
			177,500
			50,000

		Número de propiedades	2014	2013
Portafolio Morado	Mixto	16	-	1,620
Villa Hermosa	Comercial	1	-	9,315
Construcción en proceso			3,573,709	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			<u>4,396,209</u>	<u>4,481,785</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 113,831,162</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con sede en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial inversionista sobre su inversión, se obtiene dividiendo los ingresos que generan las propiedades después de costos fijos y costos variables por el valor total de la propiedad. Las tasas CAP utilizadas por Fibra UNO para los flujo de efectivo descontados van de 7.75% a 9.50% en uso comercial, de 8.00% a 9.00% en propiedades industriales y de 7.75% a 9.00% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y genero del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$3,504,335 y \$2,920,244, respectivamente.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, es entre \$85 y \$2,500 en propiedades para uso comercial, entre \$38 y \$90 en propiedades industriales y de \$170 a \$510 para oficinas. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

- c. La tasa de descuento. Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 7.75% a 9.50% en uso comercial, de 8.00% a 9.00% en propiedades industriales, y de 7.75% a 9.00% en oficinas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

1) La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo son reconocidas en el estado de utilidad integral consolidado bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”. En 2013, las cantidades incluidas en la ganancias por compra a precio de ganga, tal como está expuesto en la Nota 1 (b) (xiii).

(1) El total de las ganancias o pérdidas del periodo son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La Administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

## 9. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2014	2013
Fideicomiso F/249688	\$ 506,736	\$ -
Prei Administradora, S. C.	400,000	-
Opción Volcán, S. de R. L. de C. V.	188,755	-
Portafolio Florida	25,604	-
Citicapital, S. A. de C. V.	-	450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	311,000
Otros	<u>-</u>	<u>136,113</u>
	<u><u>\$ 1,121,095</u></u>	<u><u>\$ 898,035</u></u>

## 10. Inversión en asociadas

	% de participación	2014	2013
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,295,524	\$ 2,032,073
Torre Diana	50%	<u>558,487</u>	<u>309,517</u>
		<u><u>\$ 2,854,011</u></u>	<u><u>\$ 2,341,590</u></u>

- (1) Fibra UNO decidió registrar esta inversión bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dada la naturaleza de la inversión.

## 11. Otros activos

	2014	2013
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Honorarios de implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	<u>(194,984)</u>	-
	<u><u>\$ 2,289,490</u></u>	<u><u>\$ 2,484,474</u></u>

## 12. Instrumentos financieros

### Categorías de instrumentos financieros

	2014	2013
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y efectivo restringido	\$ 500,848	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	19,528,446	723,976
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	763,723	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609
Inversión en asociadas	2,854,011	2,341,590
<b>Pasivos financieros:</b>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar	1,458,916	7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	60,767
Préstamos	36,311,306	34,442,020
Depósitos de los arrendatarios	474,809	389,578

### Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) y la razón de cobertura de servicio de deuda (denominada Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan al Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo de Fibra UNO establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34% y 30% y de 4.6 y 8.36 veces, respectivamente.

### Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

### Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

### Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días y a tasa London Inter Bank Offered Rate (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

### Ánalisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos bases hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$363 millones y \$344 millones, respectivamente.

### Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	66,473	74,548
Pasivos monetarios	<u>(1,712,729)</u>	<u>(746,209)</u>
Posición (corta)	<u>(1,646,256)</u>	<u>(671,661)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (24,257,253)</u>	<u>\$ (8,775,385)</u>

- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	9 de abril de 2015
Dólar estadounidense	\$ 14.7348	\$ 13.0652	\$ 14.9072

#### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO obtuvo 3 préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias y al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO obtuvo 6 préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$1,646,256 y \$671,661, respectivamente.

#### Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 25% y 30% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 22% y 28%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 715,389 de 5,951,200 metros cuadrados del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 12% de la superficie total rentable y aproximadamente el 11% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2014. Durante 2013, solo un inquilino ocupa 709,399 de 4,949,403 metros cuadrados del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 14% de la superficie total rentable y aproximadamente el 15% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

#### Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principales ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>31 de diciembre de 2014</b>				
Cuentas por pagar	\$ 1,458,916	\$ -	\$ -	\$ 1,458,916
Préstamos	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>275,389</u>	<u>199,420</u>	<u>474,809</u>
	<u><u>\$ 5,196,098</u></u>	<u><u>\$ 22,127,921</u></u>	<u><u>\$ 31,989,147</u></u>	<u><u>\$ 59,313,166</u></u>
<b>31 de diciembre de 2013</b>				
Cuentas por pagar	\$ 7,959,361	\$ -	\$ -	\$ 7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	-	-	60,767
Préstamos	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>225,955</u>	<u>163,623</u>	<u>389,578</u>
	<u><u>\$ 15,580,310</u></u>	<u><u>\$ 25,244,222</u></u>	<u><u>\$ 9,746,521</u></u>	<u><u>\$ 50,571,053</u></u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$21,068 millones y \$7,719 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

#### Valor razonable de instrumentos financieros

##### *Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente*

<b>Activos financieros/Pasivos financieros</b>	<b>Valor razonable al 31/12/14</b>	<b>Valor razonable al 31/12/13</b>	<b>Jerarquía del valor razonable</b>	<b>Técnicas de valuación e inputs clave</b>	<b>Input(s) significativos no observables</b>	<b>Relación del input no observable con el valor razonable</b>
Inversiones en valores gubernamentales	\$ 19,528,446	\$ 723,976	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.	-	-
Inversión en asociadas – Torre Mayor	\$ 2,295,524	\$ 2,032,073	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados. Los flujos futuros son estimados basados en el rent roll (lista de inquilinos), descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes que son reconocidos al porcentaje de participación en la inversión.	El riesgo de crédito de las contrapartes considerado en la tasa de descuento el 7.75%.	Si la tasa de descuento incrementa, el valor razonable disminuye; un efecto opuesto ocurre si la tasa de descuento disminuye.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$ 14,734,800	\$ 15,721,231	\$ -	\$ -
GE Real Estate México	9,354,298	8,584,888	10,678,256	8,578,817
Emisión de deuda	8,593,654	8,826,091	8,500,314	8,500,314
HSBC	1,231,663	1,354,829	-	-
Bancomext	1,190,423	1,209,384	1,102,768	1,102,436
Met Life	848,294	949,074	403,302	441,855
Banamex	358,174	349,763	2,457,448	2,439,820
Deutsche Bank	-	-	3,266,300	3,266,300
Banco Mercantil del Norte	-	-	3,259,169	3,367,016
BBVA Bancomer	-	-	2,524,193	2,492,687
Banco Inbursa	-	-	1,300,270	1,433,596
Actinver	-	-	300,000	300,000
Santander	—	—	650,000	600,140
	<u>\$ 36,311,306</u>	<u>\$ 36,995,260</u>	<u>\$ 34,442,020</u>	<u>\$ 32,522,981</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$390,671 y \$139,594, respectivamente, (ver Nota 13).

#### ***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

### 13. Préstamos

	2014	2013
Con fecha 23 de enero del 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa “Senior Notes” Certificados Bursátiles (CBFIs) en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, los intereses son pagaderos semestralmente y el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.	\$ 14,734,800	\$ -
Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBFIs en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo por \$4,350,000 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años, (ii) Un Tramo por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años y (iii). Un Tramo por \$2,150,000 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión (“UDIs”) con vencimiento a 15 años.	8,593,654	8,500,314
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 349.2 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,718,676 y \$1,738,908 , respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.20% y un tramo variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.52% y un tramo variable de TIIE más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado.	6,864,074	6,921,234
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18.5 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$1,404,873. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a \$2,112,008. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2017. (5)	1,677,489	2,360,478
Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO asumió deuda como parte de la adquisición de Samara con HSBC cuyo importe asciende a 16.04 millones de dólares y \$995.27 millones. El préstamo en dólares devenga intereses a tasa Libor más un margen de 2 puntos porcentuales, el importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE más un margen de 2 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 15 de septiembre de 2021. (2)	1,231,663	-

	2014	2013
Crédito simple con Bancomext. Al 31 de diciembre de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 84.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito en dólares estadounidenses y pesos devengan intereses a una tasa total del 4.89%. El plazo para liquidar la deuda será en 84 amortizaciones mensuales y una amortización final equivalente al 66.03% del monto dispuesto, finalizando el 3 de noviembre de 2020. (4)	1,190,587	1,102,768
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 104.1 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,429. El crédito en dólares estadounidenses devengan intereses a una tasa LIBOR de 90 días más un spread del 3.85% al 4%, el plazo para liquidar la deuda en dólares será hasta 1 de julio de 2018, y el crédito en pesos devenga intereses a una tasa total TIIE a 29 días más un spread del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de enero de 2016. (4)	812,592	1,396,544
Con fecha 30 de junio de 2014, Fibra UNO asumió deuda como parte de la adquisición del Hotel Centro Histórico con Metlife por 31.1 millones de dólares cuyo monto será pagado en 13 amortizaciones mensuales siendo la fecha de vencimiento el 1 de julio de 2015. El préstamo de venga intereses a tasa fija de 7.5% (1)	454,926	-
Crédito simple con Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Mifel ("Met Life"). El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023. (5)	393,368	403,302
Crédito simple con Banamex. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 13.6 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$178,796. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020. (5)	358,153	512,963
Con fecha el 18 de diciembre de 2013, Fibra uno firmó un contrato de crédito puente con Deutsche Ban.k AG, London Branch por 250 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 360 días. El préstamo devenga intereses a una tasa LIBOR más 250 puntos base.	-	3,266,300
Crédito simple con Banorte. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.70% al 1.85%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 25 de junio de 2020. (3)	-	3,259,169

	2014	2013
Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito puente con Bancomer por \$2,000,000 devenga intereses a una tasa TIIE más 60, 90 y 120 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 10 de septiembre de 2014.	-	2,000,000
Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 5.2855%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de marzo de 2015. (5)	-	1,944,486
Con fecha 16 de diciembre de 2012, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. (“Inbursa”), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2012 por un importe de \$850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2013 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.	-	807,269
El 18 junio de 2014, Fibra UNO firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2012 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra UNO ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000 (este último fue liquidado el 31 de julio de 2013), respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 21 amortizaciones y 27 amortizaciones, respectivamente, iniciando el primer pago de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2012, respectivamente y finalizando en diciembre de 2018.	-	650,000

	2014	2013
Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 0.75% al 1.3%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de enero de 2015. (3)	-	524,193
Crédito simple con Inbursa. El crédito devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020. (5)	-	493,000
Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.8 puntos porcentuales.	<u>-</u>	<u>300,000</u>
	36,311,306	34,442,020
Menos - costos de la transacción	(390,671)	(139,594)
A corto plazo	<u>(1,791,924)</u>	<u>(7,032,036)</u>
A largo plazo	<u>\$ 34,128,711</u>	<u>\$ 27,270,390</u>
(1) Con fecha 7 de julio de 2014, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Hotel Centro Histórico” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones del crédito relacionado con esta propiedad. (Ver Nota 1b).		
(2) Con fecha 16 de febrero de 2014, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Samara” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones del crédito relacionado con esta propiedad otorgados por Metlife por un importe de \$31 millones de dólares. (Ver Nota 1b).		
(3) Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Apolo” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades otorgados por Banorte, Banamex y Bancomer por un importe de \$5,795,039 (ver Nota 1b).		
(4) Con fecha 4 de noviembre de 2013, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Vermont” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades otorgados por GE Real Estate México y Bancomext por un importe de \$2,306,757 (ver Nota 1b).		
(5) Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública y adicionalmente recibió en aportación al patrimonio de Fibra UNO el portafolio inmobiliario denominado “G-30” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México, Inbursa, Banamex y Met Life por un importe de \$3,874,728 (ver Nota 1b).		

Con fecha 21 de octubre de 2013, Fibra UNO obtuvo un crédito puente de Santander por \$6,000,000 el cual se pagó con fecha 18 de diciembre de 2013, generando intereses por \$43,545 y una comisión por \$26,918.

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a los préstamos mencionados en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2014 son:

2016	\$ 8,050,655
2017	163,245
2018	849,749
2019	4,487,181
2020	949,614
2021 y años posteriores	<u>20,018,938</u>
	<u>\$ 34,519,382</u>

#### 14. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2014	2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,083,134	\$ 6,950,133
Proveedores	112,277	940,294
Gastos acumulados	996,919	228,120
Intereses por pagar	<u>263,505</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 2,455,835</u>	<u>\$ 8,187,481</u>

## 15. Rentas cobradas por anticipado

En noviembre de 2013, Fibra UNO recibió de FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., el anticipo de 36 meses de renta, terminando en octubre de 2016, por un inmueble, los cuales serán amortizados en pagos iguales cada uno por un monto de \$285.

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a \$159,174 y \$103,445, respectivamente.

## 16. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Fideicomiso No.1401 y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del F/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre Fibra UNO y otras partes relacionadas.

a. *Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:*

	2014	2013
Fibra Uno Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 949,263	\$ 969,075
Honorarios de administración 0.5% (1)	<u>\$ 370,869</u>	<u>\$ 225,778</u>
Honorarios de adquisición 3% (1)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 769,830</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ 880,810</u>	<u>\$ 881,097</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 689,000</u>	<u>\$ 321,401</u>
G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 352,480</u>	<u>\$ -</u>
Jumbo Administración:		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	<u>\$ 305,114</u>	<u>\$ 131,200</u>
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 134,357</u>	<u>\$ 62,776</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 44,837</u>	<u>\$ 42,186</u>
Finsa Holding, S. A. de C. V.		
Honorarios de administración 3%	<u>\$ 9,700</u>	<u>\$ -</u>
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	<u>\$ 3,038</u>	<u>\$ -</u>
Hines Interest, S. A. de C. V.		
Honorarios de administración	<u>\$ 890</u>	<u>\$ -</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	<u>\$ 742</u>	<u>\$ 1,734</u>

- (1) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes más el Impuesto al Valor Agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (2) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios administrativos.
- (3) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (4) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (5) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

b. *Los saldos con partes relacionadas son:*

	2014	2013
Por cobrar:		
GICSA, S. A. de C. V.	\$ -	\$ 18,391
Jumbo Administración	<u>-</u>	<u>107,218</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 125,609</u>
Por pagar:		
Fibra Uno Administración	\$ -	\$ 56,250
Jumbo Administración	<u>-</u>	<u>4,517</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,767</u>

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se muestran en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

## 17. Pagos basados en CBFIs

En la Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, se adjudicarán. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Al 31 de diciembre de 2014 la estimación para el plan ejecutivo de compensación basado en estudios de peritos independientes asciende a \$530,280.

## 18. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIs en circulación y al 31 de diciembre de 2013 existen 1,809,013,266 CBFIs en circulación, y existen 805,291,746 y 524,056,406, CBFIs en tesorería no en circulación, respectivamente.
- c. Durante 2014, el Fideicomiso acordó y liquidó mediante la emisión de CBFIs cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 14) por un monto de \$3,912,267.
- d. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente por un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.
- e. Durante 2013 y como parte de la adquisición del Portafolio G-30 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 202,899,497 CBFIs a \$28.1004 por CBFIs por un importe de \$5,701,557 y 33,802,435 CBFIs a \$28.0157 por CBFIs por un importe de \$946,999.

### *Distribuciones-*

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	826,813
13 de febrero de 2014	<u>868,327</u>
 Total al 31 de diciembre de 2014	 <u>\$ 4,282,562</u>
 11 de noviembre de 2013	 \$ 814,771
23 de julio de 2013	738,256
9 de mayo de 2013	581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
 Total al 31 de diciembre de 2013	 <u>\$ 2,489,928</u>

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 2,454,936,157 CBFIs y 1,567,549,974 CBFIs para 2014 y 2013, respectivamente, y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos diluidos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 3,260,227,903 CBFIs y 2,038,903,083 CBFIs, respectivamente.

## 19. Otros gastos

	2014	2013
Gastos de adquisición de negocios (1)	\$ -	\$ (1,491,323)

- (1) El monto de los gastos incurridos representa la adquisición de Apolo, mencionado en la Nota 1b. Como esto fue una adquisición de un negocio, lo opuesto a una adquisición de activos como las transacciones mencionadas en la Nota 1, IFRSs requieren que estos costos sean gastos incurridos y no permite su capitalización como parte de la adquisición.

## 20. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, Fibra UNO ha distribuido \$4,282,562 y \$2,489,928, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, y la administración nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

## 21. Ingresos por arrendamiento

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 3,009,278	\$ 1,972,113	\$ 1,184,773	\$ 613,086	\$ 6,779,250
De uno a 5 años	8,596,187	5,412,733	4,014,318	1,879,068	19,902,306
Más de 5 años	<u>6,909,689</u>	<u>1,162,987</u>	<u>2,272,149</u>	<u>1,922,512</u>	<u>12,267,337</u>
	<u><u>\$ 18,515,154</u></u>	<u><u>\$ 8,547,833</u></u>	<u><u>\$ 7,421,240</u></u>	<u><u>\$ 4,414,666</u></u>	<u><u>\$ 38,948,893</u></u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

## 22. Segmentos de información financiera

La información por segmentos que se informaba externamente, era analizada sobre la base de los tipos de ingresos por arrendamiento y gastos de operación por los diferentes portafolios de inversión del Fideicomiso. Sin embargo, la información que se proporcionaba al funcionario que toma las decisiones operativas del Fideicomiso para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del segmento, se enfocaba de manera más específica en la categoría del cliente para cada tipo de portafolio. Las categorías principales de clientes para estos bienes son tipo de uso de propiedad de inversión y áreas geográfica. Los segmentos a informar del Fideicomiso de acuerdo a la IFRS 8 son por lo tanto, los siguientes:

### ***Industrial***

El portafolio esta compuesto por 102 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2014 el área rentable es aproximadamente de 3,136,000 m2.

### ***Comercial***

El portafolio esta compuesto por 277 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2014 el área rentable es aproximadamente de 2,164,835 m2.

### ***Oficinas***

El portafolio esta compuesto por 76 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2014 el área rentable es aproximadamente de 650,406 m2.

#### **a. *Ingresos y resultados por segmento***

Se presenta un análisis de los ingresos y resultados de Fibra Uno de las operaciones continuas por segmento a informar

Segmento	2014			Ingresos
	Valor de las propiedades de inversión	GLA		
Industrial	\$ 59,341,055	3,136,000	\$ 2,096,925	
Comercial	31,058,106	2,164,835	3,355,080	
Oficinas	<u>14,893,989</u>	<u>650,406</u>	<u>1,537,746</u>	
	<u><u>\$ 105,293,150</u></u>		<u><u>\$ 6,989,751</u></u>	
2013				
Segmento	Valor de las propiedades de inversión	GLA		Ingresos
Industrial	\$ 18,962,405	2,026,295	\$ 1,109,367	
Comercial	51,472,191	2,548,626	1,547,962	
Oficinas	<u>8,636,605</u>	<u>374,482</u>	<u>908,982</u>	
	<u><u>\$ 79,071,201</u></u>		<u><u>\$ 3,566,311</u></u>	

### **23. Compromisos y contingencias**

- a. Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- b. Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas condiciones no se han cumplido, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.

- c. Con fecha 5 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$1,407.5 millones. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 16 de febrero de 2015.
- d. Con fecha 23 de abril de 2014, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de “Fundación Fibra UNO”, para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México”, en la cual Fibra UNO aportará el 0.25% de sus ingresos y el asesor financiero \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. Al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación Fibra UNO por \$26,840.
- e. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$4,146,753 han sido ejercidos.

**24. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

- a. Con fecha 2 de marzo de 2015, Fibra UNO ha concluido la adquisición del portafolio Florida ubicado en el corredor Insurgentes, sobre la esquina de Avenida Insurgentes y Barranca del Muerto. El precio de cierre fue de \$640.1 millones. La operación se liquidó al 100% en efectivo.
- b. Con fecha 24 de febrero de 2015, Fibra UNO tiene firmado un acuerdo para adquirir el proyecto conocido como “Mitikah” para desarrollar inmuebles de uso mixto en la Ciudad de México por \$185 millones, que ha denominado portafolio Bufalo. El acuerdo se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, incluyendo la aprobación de la COFECE.
- c. Con fecha 3 de febrero de 2015, Fibra UNO emitió bonos de deuda en dos tramos en el mercado mexicano por un total de \$10,000 millones. El primer tramo se refiere a la emisión FUNO 15 por un importe de \$7,500 millones de pesos, la cual cuenta con una tasa fija de 6.99% y con un plazo de vencimiento de 10 años, mientras que el segundo tramo fue la reapertura de la emisión FUNO 13 por un importe de \$2,500 millones de pesos totalizando el tramo FUNO 13 por \$6,850 millones.
- d. Con fecha 20 de enero de 2015, Fibra UNO firmó un acuerdo para adquirir un portafolio de oficinas en la ciudad de México por \$67.9 millones de dólares, al cual se le ha denominado “Portafolio Utah”. El edificio cuenta con una ubicación “Premium” al estar ubicado en el corredor “Reforma – Lomas”. Tiene un área bruta rentable de 16,348 m<sup>2</sup> con una ocupación del 100%. Esta adquisición esta sujeta a la aprobación de la COFECE.
- e. Con fecha 8 de enero de 2015, Fibra UNO firmó un acuerdo para adquirir tres centros comerciales estabilizados y consolidados en la ciudad de México que totalizan un área bruta rentable de 32,786 m<sup>2</sup>, con una ocupación de 99%. El precio pactado por estos centros comerciales es por \$1,305.9 millones, que incluyen aproximadamente \$400 millones de pesos de deuda. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finalizar la venta de activos, de lo contrario Fibra UNO liquidaría la deuda al momento de adquirir los inmuebles. A la adquisición de estas propiedades se le ha denominado Portafolio Oregon. Esta adquisición esta sujeta a la aprobación de la COFECE.
- f. Con fecha 7 de enero de 2015, Fibra UNO firmó la compra de una propiedad de oficinas ubicada en el corredor de Insurgentes en la Ciudad de México y cuenta con aproximadamente 21,755 m<sup>2</sup> de área bruta rentable y una ocupación de 100%. Fibra UNO considera que este edificio es un ícono en la zona por su ubicación y diseño. El precio pactado para adquirir esta propiedad es por \$640.1 millones de pesos pagaderos 100% en efectivo. A esta propiedad se le ha denominado Portafolio Florida. Esta adquisición se encuentra sujeta a la aprobación de la COFECE.

## 25. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financiero</i>
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i>
Modificaciones a la IFRS 11	<i>Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas</i>
Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38	<i>Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables</i>

### IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de Fibra UNO. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso actual incluido en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

### **Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización de Adquisición de Participaciones en Operaciones Conjuntas**

Las modificaciones a la IFRS 11 proporcionan una guía en como contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituye un negocio como se define en la IFRS 3 Combinación de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que se deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la IFRS 3 y otras normas (por ejemplo, IAS 36 Deterioro de Activos en relación con las pruebas de deterioro de las unidades generadoras de efectivo a las cuales se le asignó crédito mercantil en una operación conjunta). Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la IFRS 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Las modificaciones a la IFRS 11 aplican prospectivamente para períodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 11 tendrán efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) cuando puedes ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para períodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

## **26. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 9 de abril de 2015, por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

\* \* \* \* \*

**Anexo B****Tabla de Carteras y Propiedades en Garantía**

Cartera	Sucursal	Garantía
<b>Vermont</b>	Finsa Ciudad Industrial	GEREM (Vermont)
	Finsa Ciudad Juárez	Bancomext (Vermont)
	Finsa Ciudad Victoria	Bancomext (Vermont)
	Finsa Cuautitlán Izcalli	GEREM (Vermont)
	Finsa Durango	Bancomext (Vermont)
	Finsa Guadalupe I	GEREM (Vermont)
	Finsa Guadalupe II	Bancomext (Vermont)
	Finsa Matamoros Norte II	Bancomext (Vermont)
	Finsa Milenium I	GEREM (Vermont)
	Finsa Milenium II	Bancomext (Vermont)
	Finsa Milenium III	Bancomext (Vermont)
	Finsa Morelos	Bancomext (Vermont)
	Finsa Nexus	Bancomext (Vermont)
	Finsa Oriente I	GEREM (Vermont)
	Finsa Oriente II	GEREM (Vermont)
	Finsa Oriente IV	Bancomext (Vermont)
	Finsa Oriente V	Bancomext (Vermont)
	Finsa Oriente VI	Bancomext (Vermont)
	Finsa Oriente VII	GEREM (Vermont)
	Finsa Puebla II	Bancomext (Vermont)
	Finsa Saltillo	GEREM (Vermont)
	Finsa Villa Florida I	GEREM (Vermont)
	Finsa Villa Florida II	GEREM (Vermont)
<b>G-30</b>	Iztapalapa 547	Banamex (G-30)
	Palomas	GEREM (G-30)
	Ceylán	GEREM (G-30)
	Gustavo Baz 180	GEREM (G-30)
	Iztapalapa 547	Banamex (G-30)
	James Watt	GEREM (G-30)
	La Joya III	GEREM (G-30)
	La Joya IV	GEREM (G-30)
	La Mexiquense	MetLife (G-30)
	La Palma	GEREM (G-30)
	Maravillas II	GEREM (G-30)
	Puente Grande I	GEREM (G-30)
	Puente Grande II	GEREM (G-30)
	Tultipark	Banamex (G-30) y GEREM (G-30)
<b>Morado</b>	Centro Maya	GEREM (Morado)
	Forum by the Sea	GEREM (Morado)
	Forum Tepic	GEREM (Morado)
	La Isla Cancún	GEREM (Morado)
	Outlet Cancún	GEREM (Morado)

Outlet Guadalajara	GEREM (Morado)
Outlet Monterrey	GEREM (Morado)
Punta Langosta	GEREM (Morado)
Corporativo Tlalnepantla	GEREM (Morado)
Tultitlán I	GEREM (Morado)
Tultitlán II	GEREM (Morado)
Corporativo Blas Pascal	GEREM (Morado)
Corporativo Insurgentes	GEREM (Morado)
Corporativo Interlomas	GEREM (Morado)
Corporativo Santa Fe	GEREM (Morado)
Corporativo Tlalnepantla	GEREM (Morado)
<b>Torre Mayor</b>	<b>Torre Mayor</b>
	(Crédito fuera de balance)
<b>Hotel Centro Histórico</b>	<b>Hotel Hilton Centro Histórico</b>
<b>Samara</b>	<b>Samara</b>
	HSBC (Samara)

**Anexo C**

**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, e Informe de los auditores independientes del 18 de febrero de 2013**

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

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, e Informe de los auditores independientes del 18 de febrero de 2013

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

**Informe de los auditores independientes y estados  
financieros consolidados 2012 y 2011**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidad integral	4
Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

## Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la Entidad) 6 (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y 12 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros*

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores Independientes*

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, bien sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración del Fideicomiso, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 12 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

***Énfasis de un asunto***

Como se menciona en la Nota 18, los estados financieros anuales consolidados del Fideicomiso (por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011) originalmente emitidos, fueron modificados para reconocer los efectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y ser consistentes con el resto de los períodos presentados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

18 de febrero de 2013

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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 12 de enero de 2011 (fecha de transición)  
(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Fecha de transición</b>
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5.	\$ 2,047,712	\$ 256,923	\$ 1
Rentas por cobrar y otras	6.	158,771	68,882	-
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada		11,278	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente				
Impuesto al Valor Agregado		1,548,019	471,635	-
Pagos anticipados		19,053	7,181	-
Total del activo circulante		3,784,833	804,621	1
<b>Activo no circulante:</b>				
Propiedades de inversión	7.	29,853,455	11,090,134	-
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	17.	158,194	-	-
Otros activos, Neto		416	-	-
Total del activo no circulante		30,012,065	11,090,134	-
<b>Total</b>		<b>\$ 33,796,898</b>	<b>\$ 11,894,755</b>	<b>\$ 1</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
<b>Passivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9.	\$ 669,596	\$ 20,790	\$ -
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		468,124	170,548	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10.	70,855	41,829	-
Rentas cobradas por anticipado	11.	22,981	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12.	49,918	12,332	-
Total del passivo circulante		1,281,474	245,499	-
Deuda a largo plazo	9.	8,255,347	817,729	-
Depósitos de los arrendatarios		166,424	38,306	-
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	11.	68,941	-	-
Total del passivo		9,772,186	1,101,534	-
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes	13.	23,013,953	10,500,355	1
Resultados acumulados		1,010,759	292,866	-
Total del patrimonio		24,024,712	10,793,221	1
<b>Total del passivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$ 33,796,898</b>	<b>\$ 11,894,755</b>	<b>\$ 1</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de utilidad integral**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el periodo del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011  
(En miles de pesos)

	Notas	2012	2011
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 1,372,696	\$ 476,200
Ingresos por mantenimiento		<u>180,523</u>	<u>54,930</u>
		<u>1,553,219</u>	<u>531,130</u>
Honorarios de administración		(178,730)	(32,170)
Gastos de operación		(105,859)	(14,793)
Gastos de mantenimiento		(181,641)	(42,598)
Seguros		(20,584)	(4,272)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	7.	148,995	-
Gastos por interés		(185,678)	(2,089)
Ingresos por interés		131,920	42,029
Ganancia cambiaria – Neta		71,554	174
Otros ingresos – Netos		<u>41,062</u>	<u>574</u>
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>		<b>\$ 1,274,258</b>	<b>\$ 477,985</b>
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1,7151</u>	<u>\$ 1,1311</u>
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)		<u>\$ 1,3329</u>	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de variaciones en el patrimonio  
de los fideicomitentes**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el periodo del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011  
(En miles de pesos)

	<b>Patrimonio</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total</b>
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 12 de enero de 2011 y fecha de transición)	\$ 10,617,108	\$ -	\$ 10,617,108
Contribuciones de patrimonio	(116,754)	(185,119)	(301,873)
Distribuciones a tenedores	-	477,985	477,985
Utilidad integral consolidada			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>10,500,355</u>	<u>292,866</u>	<u>10,793,221</u>
Contribuciones de patrimonio	12,862,582	-	12,862,582
Distribuciones a tenedores	(348,984)	(556,365)	(905,349)
Utilidad integral consolidada	-	1,274,258	1,274,258
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>\$ 23,013,953</u>	<u>\$ 1,010,759</u>	<u>\$ 24,024,712</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011  
(En miles de pesos)

	2012	2011
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,274,258	\$ 477,985
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(148,995)	-
Ganancia no realizada en moneda extranjera	(115,593)	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(131,920)	(42,029)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>185,678</u>	<u>2,089</u>
Total	<u>1,063,428</u>	<u>438,045</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(89,889)	(68,882)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	(11,278)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,076,384)	(471,635)
Pagos anticipados	(11,873)	(7,181)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,969	41,829
Rentas cobradas por anticipado	91,922	
Depósitos de los arrendatarios	10,456	38,306
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>37,586</u>	<u>12,332</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>16,937</u>	<u>-17,186</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,150,281)	-
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	(158,194)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,338,632)	(302,478)
Intereses recibidos	<u>131,920</u>	<u>42,029</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(5,515,187)</u>	<u>(260,449)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a largo plazo	(429,642)	-
Obtención de deuda a largo plazo	333,000	838,500
Otros activos	(416)	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(905,349)	(301,873)
Intereses pagados	(159,621)	(2,070)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>8,451,067</u>	<u>1</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>7,289,039</u>	<u>534,558</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	1,790,789	256,923
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>256,923</u>	<u>-</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,047,712</u>	<u>\$ 256,923</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el periodo del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011**

**(En miles de pesos)**

### **1. Información general**

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (la "Entidad") ("Fibra UNO" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra –Uno Administración, S. A. de C. V. ("Fibra Uno Administración") - para que el asesor asista al Fideicomiso en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management") (compañía subsidiaria) - para administrar día a día la operación del Fideicomiso; y
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) - para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre del Fideicomiso, sujeto a su supervisión y seguimiento.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

### ***Adquisiciones***

Con fecha 1 de agosto de 2012, el Fideicomiso como adquirente y 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. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con el Fideicomiso para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria, y un préstamo bancario con GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. ("GE Real Estate México"), a cambio de CBFIs del Fideicomiso.

Con fecha 27 de abril de 2012, el Fideicomiso como adquirente y Banco Santander México, S. A. ("Santander") Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor, celebraron un contrato de compra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. Al mismo tiempo, el Fideicomiso como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.

En marzo de 2012, el Fideicomiso realizó una segunda oferta pública de CBFIs y adicionalmente adquirió 23 propiedades a cambio de CBFIs.

En marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una oferta pública inicial ("OPI") de CBFIs en México y entró en una serie de "transacciones de constitución" mediante las cuales se contribuyeron 13 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs. Además, el Fideicomiso adquirió dos propiedades y un derecho de arrendamiento sobre otras propiedades, pagados principalmente con los recursos recibidos de la OPI.

## 2. Bases de presentación

### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros del Fideicomiso conforme a IFRS y, consecuentemente, ha aplicado IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas de Internacionales de Información Financiera*.

#### - Transición a IFRS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a las Normas de Información Financiera mexicanas ("NIF"), dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros consolidados a la fecha de transición, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de utilidad integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 18a.

### b. Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y deuda a largo plazo que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

#### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

#### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

### c. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria F1 Management, en la cual mantiene el 99% del capital social y ejerce control.

F1 Management ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

#### a. *Combinación de Negocios*

El Fideicomiso participa en transacciones donde adquiere propiedades de inversión. En el momento de la adquisición, el Fideicomiso considera si la adquisición representa la adquisición de un negocio. El Fideicomiso contabiliza como una combinación de negocios las transacciones en las que adquiere un conjunto integrado de actividades además de la propiedad.

Cuando la adquisición no representa un negocio, se contabiliza como una adquisición de un grupo de activos y pasivos. El costo de la adquisición se asigna a los activos y pasivos adquiridos basados en sus valores razonables, y la comisión mercantil o el impuesto diferido no serán reconocidos.

#### b. *Instrumentos financieros*

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 8 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

##### Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

##### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso 909 The Bank of New York Mellon, S. A. IBM y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda contratado con GE Real Estate México, una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación del Fideicomiso.

##### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

#### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

### c. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

d. *Costos por préstamos*

El Fideicomiso aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

e. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

f. *Depósitos de los arrendatarios*

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

g. *Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

h. *Impuestos a la utilidad*

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

i. *Moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

j. *Estado de flujos de efectivo*

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

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

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

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

**Impuestos a la utilidad**

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. ***Principales fuentes de incertidumbre en la estimación***

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

**Valuación de propiedades de inversión**

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No han surgido cambios en las técnicas de valuación durante 2012 y 2011. La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Equivalentes de efectivo (gubernamentales)	\$ 1,687,097	\$ 248,374	\$ -
Efectivo en bancos	318,683	8,549	1
Fondo de reserva de préstamos bancarios	14,760	-	-
Efectivo restringido	<u>27,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
 Total de efectivo y equivalentes de efectivo	 \$ 2,047,712	 \$ 256,923	 \$ 1

6. **Rentas por cobrar y otras**

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Rentas por cobrar	\$ 157,761	\$ 68,882	\$ -
Otras cuentas por cobrar	<u>1,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	 \$ 158,771	 \$ 68,882	 \$ -

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consisten en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, el Fideicomiso requiere bonos y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2012, Santander, representa el 13% de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

El Fideicomiso estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para proporcionar los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de cobranza. La reserva es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

7. **Propiedades de inversión**

<i>Valor razonable</i>	<i>31/12/12</i>	<i>31/12/11</i>	<i>12/01/11</i>
Inversión terminada	\$ 26,025,217	\$ 9,790,134	\$ -
Inversión en proceso de construcción	1,150,281	-	-
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,677,957</u>	<u>1,300,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 29,853,455</u>	<u>\$ 11,090,134</u>	<u>\$ -</u>
		<i>31/12/12</i>	<i>31/12/11</i>
Saldos al inicio del periodo		\$ 11,090,134	\$ -
Adquisiciones:			
Portafolio GICSA Morado (1)		11,636,376	-
Santander Rojo (2)		2,677,957	-
Portafolio MexFound Azul (3)		1,326,869	-
Lerma II (4)		426,402	-
Villa Hermosa (4)		273,024	-
Cuemango (4)		658,869	-
Tlalnepantla (4)		457,897	-
Portafolio FUNO (5)		6,651	11,090,134
Construcción en proceso		1,150,281	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (6)		<u>148,995</u>	<u>-</u>
Saldos al final del periodo	<u>\$ 29,853,455</u>	<u>\$ 11,090,134</u>	

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con sede en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial inversionista sobre su inversión, se obtiene dividiendo los ingresos que generan las propiedades después de costos fijos y costos variables por el valor total de la propiedad.
- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y genero del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

En caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$830,000.

- (1) Con fecha 31 de agosto de 2012, se celebró el contrato de adhesión al Fideicomiso correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando al Fideicomiso bienes inmuebles por \$11,600,000 y un pasivo a largo plazo con GE Real Estate México por \$8,282,338, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio del Fideicomiso hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto tampoco tendrán participación sobre los resultados del Fideicomiso.
- (2) Con fecha 27 de abril de 2012, se celebró el contrato de compra-venta de inmuebles entre el Fideicomiso (como comprador) y Santander (como vendedor). El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones.
- (3) Con fecha 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta económica global por \$8,876,500 ofreciendo 373,750,000 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$23.75 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.
- (4) Propiedades de inversión adquiridas en efectivo mediante contratos de compra-venta celebrados en los meses de junio, mayo y marzo de 2012.
- (5) Como se menciona en la Nota 1, con fecha 18 de marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una OPI de CBFIs en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a \$19.50, lo que equivale a la obtención de \$3,143,494.
- (6) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración del Fideicomiso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 8 y durante los períodos presentados en estos estados financieros, no ha habido transferencias de dicho nivel.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión fueron por \$148,995 y reflejan el efecto en el Patrimonio del Fideicomiso.

## 8. Instrumentos financieros

### Categorías de instrumentos financieros

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,047,712	\$ 256,923	\$ 1
Préstamos y cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,278	-	-
Rentas por cobrar	158,771	68,882	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	468,124	170,548	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	70,855	41,829	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,918	12,332	-
Deuda a largo plazo	8,255,347	817,729	-
Depósitos de los arrendatarios	166,424	38,306	-

### Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital del Fideicomiso consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value [“LTV”, en inglés] y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) y la razón de cobertura de servicio de deuda (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda (“DSCR”)). Estos indicadores ayudan al Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo del Fideicomiso establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011; las razones LTV y DSCR del Fideicomiso eran del 30% y 8% y de 8.36 y 1.9 veces, respectivamente.

#### Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

#### Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. El Fideicomiso obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano.

#### Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, TIIE a 28 días. La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. El Fideicomiso prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

#### Ánálisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos bases hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el capital del Fideicomiso por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$89 millones y \$8 millones, respectivamente.

#### Administración del riesgo de moneda extranjera

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	31/12/12	31/12/11
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	35,747	78
Pasivos monetarios	<u>441,132</u>	-
Posición larga (corta)	<u>(405,385)</u>	78
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (5,265,140)</u>	\$ 1,090

- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	18 de febrero de 2013
Dólar estadounidense	\$ <u>12,9880</u>	\$ <u>13,9787</u>	\$ <u>12,6866</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Se obtuvo un préstamo en dólares el 1 de agosto de 2012 y no hubo préstamos similares en moneda extranjera en períodos anteriores, lo que resultó en un incremento en las cuentas por pagar en dólares al 31 de diciembre de 2012, mientras que también se adquirieron propiedades con contratos de arrendamiento denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$405,385 y \$78, respectivamente.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 29% 32% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 33% y 31%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 219 de 279 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 11% de la superficie rentable y aproximadamente el 14% de los ingresos por arrendamiento de diciembre de 2012.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principales ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2012</b>				
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 468,124	\$ -	\$ -	\$ 468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados	70,855	-	-	70,855
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,918	-	-	49,918
Deuda a largo plazo	669,596	7,573,693	681,654	8,924,943
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>13,314</u>	<u>153,110</u>	<u>166,424</u>
	<u><u>\$ 1,258,493</u></u>	<u><u>\$ 7,587,007</u></u>	<u><u>\$ 834,764</u></u>	<u><u>\$ 9,680,264</u></u>
	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2011</b>				
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 170,548	\$ -	\$ -	\$ 170,548
Cuentas por pagar y gastos acumulados	41,829	-	-	41,829
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,332	-	-	12,332
Deuda a largo plazo	20,790	119,396	698,333	838,519
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>17,238</u>	<u>21,068</u>	<u>38,306</u>
	<u><u>\$ 245,499</u></u>	<u><u>\$ 136,634</u></u>	<u><u>\$ 719,401</u></u>	<u><u>\$ 1,101,534</u></u>

Al 31 de diciembre de 2012, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los mil quinientos millones de pesos, y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

#### Valor razonable de instrumentos financieros

##### *Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de la deuda a largo plazo:

	31/12/12		31/12/11	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
GE Real Estate México	\$ 7,781,721	\$ 7,414,525	\$ -	\$ -
Banco Inbursa, S. A. ("Inbursa"), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa	829,210	812,599	850,000	867,874
Santander	<u>333,000</u>	<u>322,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 8,943,931</u></u>	<u><u>\$ 8,549,583</u></u>	<u><u>\$ 850,000</u></u>	<u><u>\$ 867,874</u></u>

### *Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable*

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones y bonos vitalicios).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

#### **9. Deuda a largo plazo**

	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>12/01/11</b>
Con fecha 1 de agosto de 2012, se adquirió el portafolio inmobiliario denominado "Morado" del cual el Fideicomiso asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de GE Real Estate México por un importe de \$8,282,338. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. Al 31 de diciembre de 2012 el importe a pagar asciende a USD 440,187 estadounidenses y \$2,064,625. El importe en dólares devengan interés a una tasa Libor fija de 2.20% más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga interés a una tasa de 6.52% más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años.	\$ 7,781,721	\$ -	\$ -

31/12/12

31/12/11

12/01/11

Con fecha 16 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a la TIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.	829,210	850,000	-
Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con el Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. Con fechas 31 de agosto y 23 de marzo de 2012 el Fideicomiso ejerció la disposición del crédito por \$333,000 y \$237,260 (este último fue liquidado el mismo mes que se contrató), respectivamente, correspondientes al Tramo B. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 27 amortizaciones iniciando el primer pago de capital e intereses el 30 de junio de 2012 y finalizando en diciembre de 2018.	<u>333,000</u>	-	-
	8,943,931	850,000	-
Menos - costos de la transacción	<u>\$ (18,988)</u>	<u>\$ (11,481)</u>	<u>\$ -</u>
Menos - porción circulante	<u>(669,596)</u>	<u>(20,790)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,255,347</u>	<u>\$ 817,729</u>	<u>\$ -</u>

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad del Fideicomiso a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- El Fideicomiso está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un periodo de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que el Fideicomiso tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución del Fideicomiso sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2012 son:

2014	\$ 678,069
2015	687,490
2016	5,860,571
2017	44,657
2018	302,906
2018 y años posteriores	<u>681,654</u>
	 <u>\$ 8,255,347</u>

#### 10. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Proveedores	\$ 26,519	\$ 13,254	\$ -
Gastos acumulados	18,279	26,486	-
Intereses por pagar	<u>26,057</u>	<u>2,089</u>	<u>-</u>
	 <u>\$ 70,855</u>	 <u>\$ 41,829</u>	 <u>\$ -</u>

#### 11. Rentas cobradas por anticipado

En mayo de 2012, el Fideicomiso recibió de Santander el anticipo de cuatro meses de renta, los cuales serán amortizados en cuatro pagos iguales cada uno por un monto de \$22,981 al término de 11 meses de arrendamiento, por lo que en el mes 12 de renta será aplicado durante cada uno de los primeros 4 años de arrendamiento del inmueble. El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo es de \$68,941.

## 12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de administración (1)	\$ 503,005	\$ 25,911	\$ -
F2 Services, S. C. (F2 Services):			
Servicios recibidos (2)	\$ 29,602	\$ 6,259	\$ -
Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (Jumbo Administración):			
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 15,113	\$ -	\$ -

- (1) El Fideicomiso paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios administrativos.
- (3) El Fideicomiso paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Por pagar:			
Fibra Uno Administración	\$ 35,970	\$ 10,994	\$ -
Jumbo Administración	9,323	-	-
F2 Services	<u>4,625</u>	<u>1,338</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 49,918</u>	<u>\$ 12,332</u>	<u>\$ -</u>

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se muestran en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

## 13. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de patrimonio inicial	Unidades emitidas	Total
\$ 1	\$ 23,013,952	\$ 23,013,953

- b. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. En marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 161,204,820 CBFIs por un importe de \$3,143,494 (\$19.50 por CBFIs). Los gastos totales de la oferta por \$247 millones fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación de la oferta pública, adquiriendo 22,575,223 CBFIs a \$19.50, lo cual equivale a la obtención de \$440,217.
- d. De manera simultánea con la oferta, se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 238,795,180 CBFIs valuadas por un total de \$4,656,506.
- e. Al 31 de diciembre de 2011 existen 422,575,223 CBFIs en circulación.
- f. El 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta pública de 373,750,000 CBFIs por un importe de \$8,876,563 (\$23.75 por CBFIs), incluyendo la opción de sobreasignación.
- g. El 14 de mayo de 2012 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 44,618,997 CBFIs, más 1,338,670 CBFIs por comisiones asociadas a la compra.
- h. Al 31 de diciembre de 2012 existían 842,282,890 CBFIs en circulación y con derechos económicos y corporativos, y 471,353,109 CBFIs emitidos con ciertas restricciones tal y como se detalla en la Nota 7 (1).

***Distribuciones-***

- i. El Comité Técnico del Fideicomiso ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
31 de enero de 2013	\$ <u>355,100</u>
18 de diciembre de 2012	\$ <u>340,677</u>
17 de julio de 2012	\$ <u>252,685</u>
23 de abril de 2012	\$ <u>156,103</u>
14 de febrero de 2012	\$ <u>155,884</u>
	\$ <u>905,349</u>
13 de octubre de 2011	\$ <u>159,711</u>
7 de julio de 2011	\$ <u>127,684</u>
26 de mayo de 2011	\$ <u>14,478</u>
	\$ <u>301,873</u>

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 742,964,258 CBFIs y 422,575,223 CBFIs para 2012 y 2011, respectivamente, y la utilidad neta 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.

#### 14. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fideicomiso ha distribuido \$923,321 y \$301,873, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y la gerencia nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

#### 15. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Mixto	Total
Menos de un año	\$ 1,034,228	\$ 368,664	\$ 164,904	\$ 68,602	\$ 1,636,398
De uno a 5 años	2,788,381	934,173	216,435	77,945	4,016,934
Más de 5 años	<u>4,505,408</u>	<u>546,354</u>	<u>33,191</u>	<u>17,647</u>	<u>5,102,600</u>
	<u>\$ 8,328,017</u>	<u>\$ 1,849,191</u>	<u>\$ 414,530</u>	<u>\$ 164,194</u>	<u>\$ 10,755,932</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

#### 16. Compromisos y contingencias

- a. Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b. Como parte de las transacciones de constitución, el Fideicomiso adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, el Fideicomiso no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de "Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión".
- c. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagara a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0,5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de bienes raíces contribuyó a la fundación, pagadero por trimestre vencido.
- d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagara a Cabi Inver, S. A. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones ó extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) Fibra Uno participara en le resultado de la operación, por un periodo de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

**17. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

- a. Con fecha 29 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente por un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000.
- b. Durante el año 2013, se concreta la compra del Portafolio G30 que con fecha 17 de diciembre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la aportación del Portafolio al Patrimonio del Fideicomiso. El valor de la aportación ascenderá a la cantidad de \$12 mil millones de pesos sin considerar el Impuesto al Valor Agregado.
- c. Con fecha 19 de octubre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la adquisición del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeta a ciertas condiciones. Con fecha 22 de octubre de 2012, el Fideicomiso realizó un primer anticipo por la cantidad de \$158,194 a Reichmann International Management, S. A. de C. V., correspondientes al 10% del precio de compra del Inmueble. Con fecha 15 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra y formaliza la misma.

**18. Explicación de transacciones en IFRS**

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron preparados de acuerdo con las NIF; por lo tanto, se determinó que IFRS 1 era aplicable. Estos son los primeros estados financieros consolidados preparados de acuerdo con IFRS. La fecha de transición del Fideicomiso es la fecha de constitución, 12 de enero de 2011.

Las NIF difieren en ciertos aspectos de las IFRS. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de todas las IFRS, sin embargo, requiere que se apliquen ciertas excepciones obligatorias y permite ciertas exenciones opcionales. El Fideicomiso aplicó la excepción que requiere que las estimaciones realizadas bajo NIF a la fecha de transición sean consistentes con las que se realicen bajo IFRS, por lo cual, no se ajustaron retroactivamente. Las otras excepciones no le fueron aplicables al Fideicomiso y no eligió utilizar ninguna exención voluntaria.

A continuación se presentan las conciliaciones del patrimonio y utilidad integral, así como una descripción de las principales diferencias e impactos en el estado consolidado de flujos de efectivo derivados de la transición de NIF a IFRS en el Fideicomiso.

**a. Conciliación del patrimonio de los Fideicomitentes**

	31/12/11	12/01/11
Total del Patrimonio de los Fideicomitentes bajo NIF	\$ 8,105,873	\$ 1
Valuación de las contribuciones a cambio de instrumentos de patrimonio	2,624,416	-
Depreciación de propiedades de inversión	62,932	-
<b>Total del Patrimonio de los Fideicomitentes bajo IFRS</b>	<b>\$ 10,793,221</b>	<b>\$ 1</b>

b. Conciliación de la utilidad integral

	31/12/11	12/01/11
Utilidad neta bajo NIF	\$ 415,053	\$ -
Depreciación de propiedades de inversión	<u>62,932</u>	-
Utilidad neta e integral bajo IFRS	<u>\$ 477,985</u>	\$ -

c. Descripción de las principales diferencias

*Valuación de las contribuciones a cambio de instrumentos de patrimonio*

Bajo NIF, las contribuciones de patrimonio se valuaron al valor de los CBFIs emitidos, tomando como referencia el valor de emisión de los CBFIs en el mercado a cambio de efectivo. Por lo anterior, la contribución de patrimonio inicial quedó registrada a un valor e \$7,800,000 (menos gastos de la oferta), es decir 400,000,000 de CBFIs a un precio de \$19.50 por CBFIs.

Bajo IFRS, las contribuciones de patrimonio se valuaron al valor razonable de las propiedades recibidas, ya que se consideran pagos a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio. Por lo anterior, la contribución de patrimonio inicial quedó registrada a un valor e \$10,617,108 (menos gastos de la oferta), por los 400,000,000 de CBFIs.

*Revaluación de propiedades de inversión*

Bajo NIF, las propiedades de inversión se valúan a su costo amortizado.

Bajo IFRS, el Fideicomiso eligió valuarlas a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en los resultados del período del cambio y las propiedades no se deprecian.

Durante el período de transición, terminado el 31 de diciembre de 2011, no hubo cambios en el valor de las propiedades por lo que en las conciliaciones anteriores únicamente se muestra la reversión de la depreciación reconocida bajo las NIF.

*Costos por obtención de préstamos*

El Fideicomiso reclasificó los costos por obtención de préstamos de la partida gastos por amortizar contra la deuda a largo plazo, de acuerdo con los requerimientos de valuación y presentación establecidos en IFRS. Los importes reclasificados presentados en la tabla anterior, representan los montos reclasificados ascendieron a \$18,988 y \$11,481 a la fecha de transición y al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta diferencia no tuvo impacto en el patrimonio ni en la utilidad del Fideicomiso por lo que en las conciliaciones anteriores no se muestra efecto alguno.

d. Impactos en el estado de flujos de efectivo

La transición de NIF a IFRS no generó cambios importantes en el estado de flujos de efectivo.

19. **Nuevos pronunciamientos contables**

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, Instrumentos Financieros

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*  
Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*  
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*  
La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*  
La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*  
Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Los principales requerimientos de normas se describen a continuación:

**IFRS 9, Instrumentos Financieros** - La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

**IFRS 10, Estados Financieros Consolidados** - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

**IFRS 11, Negocios Conjuntos** - La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

**IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades** - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

**IFRS 13, Medición del Valor Razonable** - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

**Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros** - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y períodos intermedios dentro de esos períodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los períodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

**Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros** - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de "tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos" y "tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

## 20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros, con base en lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles de México.

\* \* \* \* \*