

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

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



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

FIDEICOMITENTE

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



Deutsche Bank

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

FIDUCIARIO EMISOR

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

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

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

Monto Total de Oferta Global considerando la opción de sobreasignación

Ps. \$8,876'562,500.00 MN.

Oferta Pública de CBFIs sin expresión de valor nominal que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 373'750,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (considerando 48'750,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios objeto de la opción de sobreasignación). Los recursos que se obtengan de esta Emisión serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar primordialmente inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento, mismas que serán parte de la fuente de las Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisores, previa aprobación de la CNBV y sin el consentimiento de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, realizar nuevas Emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto, ya sea en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuya a los mismos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Monto Total de la Oferta Global: Ps. \$7,718'750,000.00 (siete mil setecientos dieciocho millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$8,876'562,500.00 (ochenta mil ochocientos setenta y seis millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Monto Total Ofertado en México: Ps. \$4,300'019'438.00 (cuatro mil trescientos millones diecinueve mil cuatrocientos treinta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$4,945'022'365.00 (cuatro mil novecientos cuarenta y cinco millones veintidós mil trescientos sesenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Monto Total Ofertado Internacionalmente: Ps. \$3,418'730'563.00 (tres mil cuatrocientos dieciocho millones setecientos treinta mil quinientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$3,931'540'135.00 (tres mil novecientos treinta y un millones quinientos cuarenta mil ciento treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

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

Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de CV.

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

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

Administrador: FI Management, S.C.

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

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1401, de fecha 10 de enero de 2011 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

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

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad para sumar 17 propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (4 industriales, 7 comerciales, 1 corporativa y 5 mixtas), ubicación geográfica (7 entidades federativas y 15 municipios y delegaciones), y de base de inquilinos (aproximadamente 678 inquilinos y 738 contratos de arrendamiento de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende a 706,852 metros cuadrados rentables, y al 31 de diciembre de 2011 reportó una tasa de ocupación de 91%.

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa Santander, S.A., Grupo Financiero Santander, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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

Número de CBFIs materia de la Oferta Global: 373'750,000 (trescientos setenta y tres millones setecientos cincuenta mil) incluyendo la opción de sobreasignación.

Clave de Pizarra: FUNO 11.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 Moneda Nacional).

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

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

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

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

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

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

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

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 20 de marzo de 2012.

Fecha de Cierre de Libro: 21 de marzo de 2012.

Fecha de Registro en BMV: 22 de marzo de 2012.

Fecha de Liquidación: 27 de marzo de 2012.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Global: Ps. \$7,304'750,858.00 (siete mil trescientos cuatro millones setecientos cincuenta mil ochientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional)], sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$8,407'507'579.00 (ochenta mil quinientos setenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Recursos Netos Derivados de la Oferta en México: Ps. \$4,069'385'684.00 (cuatro mil sesenta y nueve millones trescientos ochenta y cinco mil seiscientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$4,683'717'713.00 (cuatro mil seiscientos ochenta y tres millones setecientos cincuenta mil setecientos trece Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional: Ps. \$3,235'365'174.00 (tres mil doscientos treinta y cinco millones trescientos sesenta y cinco mil ciento setenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$3,723'789'866.00 (tres mil setecientos veintitrés millones setecientos ochenta y nueve mil ochientos sesenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

CBFIs de la Oferta en México: 181'053'450 CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de 208'211'468 CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

CBFIs de la Oferta Internacional: 143'946'550 CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de 165'538'532 CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

CBFIs en circulación al terminar esta Oferta: 747'575'223 CBFIs, excluyendo 48'750'000 CBFIs si se ejerce la opción de sobreasignación en su totalidad así como también excluye los CBFIs que se emitirán con motivo de la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

El Emisor ofrece para suscripción y pago 181'053'450 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta en México"), Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") ("U.S. Securities Act of 1933"; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S ("Regulation S") de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 143'946'550 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación) (la "Oferta Internacional"). Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta Internacional se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con los Intermediarios Colocadores en México y Agente de Sindicación, los "Intermediarios Colocadores"). El monto

de la Oferta Global es de Ps. \$7,718'750,000.00 (siete mil setecientos dieciocho millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$8,876'562,500.00 (ochos mil ochocientos setenta y seis millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 27'158,018 CBFIs y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 21'591,982 CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de Registro en BMV. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la opción de sobreasignación, se colocaran entre el público un total de 48'750,000 CBFIs adicionales, que representarán el 15% (quince por ciento) de los CBFIs de la Oferta Global. Ver la sección "Plan de Distribución" de este Prospecto.

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.44.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2012.

**Coordinador Global de la Oferta e
Intermediario Colocador Líder**



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

**Coordinador Global Conjunto e
Intermediario Colocador Líder**



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.
Grupo Financiero BBVA Bancomer

Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Colocador Co-Líder



Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.
Grupo Financiero Credit Suisse (México)



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

Asesor y Agente Estructurador



Protego Asesores, S. de R.L.

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-003 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

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

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

México, D.F., a 22 de marzo de 2012.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/8172/2012, de fecha 15 de marzo de 2012

AVISO IMPORTANTE

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS, MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2012.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el fiduciario, el fideicomitente o los intermediarios colocadores.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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

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

Información Financiera

Este Prospecto incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas al 31 de diciembre de 2011 por el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 (los “Estados Financieros Auditados”) y los estados combinados auditados de ingresos y ciertos gastos y sus notas respectivas para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2010 para las 23 propiedades que comprenden la Cartera MexFund (los “Estados Combinados”) (conjuntamente los Estados Financieros Auditados con los Estados Combinados, los “Estados Financieros”). Los Estados Combinados incluyen los ingresos históricos y sólo ciertos gastos históricos de las propiedades en la Cartera MexFund. Los gastos operativos excluyen ciertos rubros que tendrán un impacto en las operaciones futuras de las propiedades y en nuestros futuros resultados de operación, y consisten en depreciación, impuestos e intereses, entre otros. Por esta razón, los estados de ingresos y ciertos gastos no tienen como intención ser una presentación completa de los ingresos y gastos de nuestras propiedades, ni ser representativos de las operaciones actuales por el período presentado o futuras. Adicionalmente, este Prospecto incluye información financiera proforma no auditada por el período terminado el 31 de diciembre de 2011, por las 17 propiedades que conforman nuestra Cartera y las 23 propiedades que integran la Cartera MexFund.

El contrato mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (el Fideicomiso), se encuentra fechado el 10 de enero de 2011, no obstante, ciertas actividades que formaron parte de la formalización y arranque del mismo, fueron concluidas hasta el día 12 del mismo mes. En virtud de que durante ese período de tiempo, únicamente se llevó a cabo la aportación del patrimonio inicial del Fideicomiso, equivalente a \$1,000 (un mil pesos). Ninguna operación fue realizada sino hasta el mes de marzo de 2011, y por ende ningún resultado se generó en dicho período, hemos considerado que la diferencia en días existente entre la fecha de celebración del contrato de Fideicomiso, y la que se incluye en el Prospecto adjunto, no tiene ningún efecto significativo para la lectura e interpretación de este documento.

Información sobre Divisas

A menos que se establezca de otra manera, las referencias en este Prospecto 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 Prospecto, se basa generalmente en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes realizados por firmas de investigación del mercado y en otras fuentes independientes publicadas. Algunos datos también se basan en nuestros estimados, los cuales se derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. Aunque creemos que

esas fuentes son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información y no podemos garantizar su precisión o que la misma sea completa.

Información Adicional Presentada

El 18 de marzo de 2011, efectuamos una oferta pública inicial de 124,547,603 CBFIs en México y una oferta internacional de 36,657,217 CBFIs (la “Oferta Inicial”). Adicionalmente, como resultado del derecho de sobreasignación se colocaron 22'575,223 CBFIs dentro de los 30 días siguientes a la fecha mencionada.

En relación con la Oferta Inicial, efectuamos una serie de transacciones, a las cuales nos referimos como las “transacciones de formación”, que consolidaron nuestra Cartera Inicial de 16 propiedades. Parte de las transacciones de formación incluyeron: (i) la Cartera de Aportación: por medio de una serie de actos jurídicos, los Propietarios aportaron 13 propiedades, recibiendo como contraprestación por dicha aportación, cierto número de nuestros CBFIs; (ii) Cartera de Adquisición: llevamos a cabo diversas transacciones de adquisición por las cuales los propietarios de 3 inmuebles (y respecto de la propiedad denominada Plaza Central, los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055, derivados de un convenio celebrado con el FICEDA por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendremos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso), nos vendieron a cambio de efectivo la propiedad de Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central y respecto a la propiedad denominada Chetumal, los propietarios de la misma recibieron como contraprestación, una cantidad en efectivo y el resto en CBFIs.

Subsecuentemente a la consumación de nuestras “transacciones de formación”, el 30 de junio de 2011 adquirimos la propiedad denominada Toluca. Como resultado de esta adquisición, al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba conformada por 17 propiedades.

Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2011 celebramos el Contrato Marco mediante el cual, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso 23 propiedades adicionales, a las cuales nos referiremos como Cartera MexFund, con lo cual se incrementaría el tamaño de nuestra Cartera a 40 propiedades. Para más información sobre la Cartera MexFund, ver “*Negocios y Propiedades – Cartera MexFund*”.

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

ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL CONTENIDO DEL PROSPECTO

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, para efectos de lograr la mayor similitud posible con el prospecto utilizado en el extranjero con motivo de la Oferta Internacional.

INFORMACIÓN REQUERIDA	SECCIÓN DEL PROSPECTO	Pág.
1. Información General		
a) Glosario de términos y definiciones.	Glosario de Términos y Definiciones.	3
b) Resumen ejecutivo.	Resumen Ejecutivo.	15
c) Factores de riesgo.	Factores de Riesgo.	65
d) Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.	Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.	261
e) Documentos de carácter público.	Información General. Información Disponible.	1
2. La Oferta		
a) Características de los valores.	La Oferta Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	48 244
b) Destino de los recursos.	Destino de los Recursos.	104
c) Plan de distribución.	Plan de Distribución.	58
d) Gastos relacionados con la Oferta.	Gastos Relacionados con la Oferta.	106
e) Funciones del Representante Común.	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable. El Representante Común.	244 245
f) Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	264
3. Estructura de la operación		
a) Descripción general.	Resumen Ejecutivo.	15

	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	241
b) Patrimonio del fideicomiso.	Negocios y propiedades.	136
	Apartados:	
i. Descripción de los activos fideicomitidos.	- Nuestra Cartera.	34/154
	- Cartera MexFund.	36/262
ii. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.	Apartados:	
	- Nuestra Cartera.	34/154
	- Cartera MexFund.	36/262
iii. Contratos y acuerdos.	Contratos y Acuerdos.	233
iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y propiedades - Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	103/201
c) Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	Negocios y propiedades - Apartados:	
	-Visión.	136
	-Estrategia.	136
	- Oportunidades de mercado.	144
	- Nuestras fortalezas.	27/146
	- Nuestros objetivos de negocio y estrategias de crecimiento.	151
d) Políticas generales de emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.	Políticas Respecto a Determinadas Actividades.	
	- Políticas de Inversión.	225
	- Política de Desinversión.	227
e) Valuación.	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	241
	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	244
	Políticas Respecto a Determinadas Actividades.	225/232
	La Oferta.	48
	Valor de las propiedades contribuidas y adquiridas por nosotros	115
	Políticas Respecto a Determinadas Actividades	
	- Políticas de Inversión	225

f) Fideicomitentes.	Información General. Información Disponible. Glosario de Términos y Definiciones. Grupo-E.	1 1 3 22/142
g) Deudores relevantes.	Deudores Relevantes.	135
h) Administradores u operadores.	Resumen Ejecutivo. Nuestro Asesor.	15 143
i) Comisiones, costos y gastos de administración u operador.	Destino de los Recursos. Gastos relacionados con la Oferta.	105 106
j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.	135
4. El Fideicomitente		
a) Historia y desarrollo del fideicomitente.	Negocios y propiedades.	136
b) Descripción del negocio.	Negocios y propiedades.	136
i. Actividad principal.	Negocios y propiedades - Apartado: Grupo-E.	22/142
ii. Canales de distribución.	No aplica	
iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	No aplica	
iv. Principales clientes.	No aplica	
v. Legislación aplicable y situación tributaria.	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable. Legislación aplicable y jurisdicción. Régimen Fiscal e Impuestos.	244 253 257
vi. Recursos humanos.	Resumen Ejecutivo. Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	15 241
vii. Información del mercado.	Panorama General de la Industria.	121

	El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana.	121
	El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina.	129
viii. Estructura corporativa.	Negocios y propiedades - Apartado: Grupo-E.	22/142
ix. Descripción de los principales activos.	Negocios y propiedades - Apartados: - Nuestra Cartera - Cartera MexFund.	34/154 36/262
x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y propiedades - Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	103/201
xi. Acciones representativas del capital social.	No aplica.	
xii. Dividendos.	Política de Distribución.	46/107/119
c) Administradores y accionistas	Negocios y propiedades - Apartado: Nuestro Asesor	143
d) Estatutos sociales y otros convenios	Negocios y Propiedades FIBRA UNO.	136
e) Auditores externos	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - Apartado: Auditor Externo.	254/271
f) Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés	Contratos y Acuerdos. Conflictos de Interés.	233 44/231
5. Información Financiera de la Fideicomitente	Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo.	9
a) Información financiera seleccionada	Información Financiera Seleccionada.	110
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de	Discusión y análisis a nivel de administración	

operación y situación financiera del Emisor.	de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	112
i. Resultados de la operación	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones Información General.	112
ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones. Información General.	112
6. Personas Responsables	Personas Responsables.	266
7. Anexos	Anexos	274
a) Estados Financieros	Anexos.	
b) Opinión legal	Opinión legal.	
c) Título que ampara la emisión	Título que ampara la Emisión.	
d) Contrato de fideicomiso	Fideicomiso.	
f) Información adicional	Se incluye en la sección Anexos.	
f) Anexo W	No aplica.	
8. Acontecimientos Recientes	Acontecimientos Recientes	262

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

1. Información General

INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

Nuestra oficina principal está situada en 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.

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

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

Antonio Tejedo Obregón atejedo@santander.com.mx
Irini Trujillo Ortiz itrujillo@santander.com.mx

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

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

José Ildefonso Buendía Calzada jose.buendia@bbva.bancomer.com
Edouard Paul Maurice edouard.boudrant@bbva.bancomer.com
Boudrant

De igual forma, se puede contactar a dichas personas en la dirección Montes Urales 620 Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo o al teléfono (55) 5201-2000.

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

Jorge Espinosa de los Reyes jespinosa@protegocb.com

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

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

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

Glosario de Términos y Definiciones

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

Términos	Definiciones
Administrador	Significa F1 - Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Asamblea de Tenedores	Significa la Asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad anónima que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación.
Asesor Contable y Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, PricewaterhouseCoopers, S.C., quien lleva a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso.
Asesor y Agente Estructurador	Protego Asesores, S. de R.L.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.

Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Inicial y la propiedad denominada Toluca (17 propiedades).
Cartera MexFund	Cartera de inmuebles compuesta por 23 propiedades, incluyendo 18 propiedades comerciales, una propiedad industrial, 2 propiedades de oficinas y 2 propiedades de uso mixto, ubicadas en 8 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera colocación (2 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de otra propiedad, para sumar 3 propiedades).
Cartera de Aportación	Significa los bienes inmuebles aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso (13 propiedades).
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación (16 propiedades).
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos y a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CETES	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la presente Emisión.

Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Condiciones Suspensivas MexFund	Significan las siguientes condiciones suspensivas a las cuales está sujeto el Contrato Marco: (i) que el Fiduciario del Fideicomiso obtenga la opinión favorable de los especialistas contratados por el Fideicomiso para la realización de una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera y administrativa de la Cartera MexFund; (ii) la autorización por parte de la CNBV y la BMV respecto la actualización de inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y la autorización de la actualización del listado de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV, con el objeto de que se incluya la emisión de aquellos CBFIs que se utilizarán para el pago de la contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) la notificación de concentración respecto de la aportación de la Cartera MexFund ante la Comisión Federal de Competencia (COFEKO) y que transcurridos 10 (diez) días hábiles de presentada o reconocerse como presentada dicha notificación, la COFEKO no emita una orden de impedimento para llevar a cabo la aportación.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros

	Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contrato de Servicios de Representación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación.
Contrato Marco	Significa el contrato marco de adhesión y aportación de propiedad de bienes inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a condición suspensiva, de fecha 11 de noviembre de 2011, celebrado entre MexFund y el Fideicomiso, según lo acordado por el Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena, Sección 9.1.16, del Fideicomiso, en su sesión celebrada el pasado 10 de noviembre de 2011, mediante el cual se acordó la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de la Cartera MexFund, así como sus convenios modificatorios.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos de la primera Emisión de CBFIs. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en el derecho al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.

Derecho de Reversión	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xii), sub inciso A de la sección 9.1.23 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Habil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Representación.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la

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

	Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el convenio modificadorio al mismo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa 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.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes conforme se define dicho término en el Fideicomiso, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de esta Emisión.
IETU	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
IETU Diferido	Significa, en su caso, el IETU a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intermediarios Colocadores	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.

Intermediarios Colocadores en México	Significa Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander (“ <u>Santander</u> ”), Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero Bancomer (“ <u>Bancomer</u> ”) y Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (“ <u>Protego</u> ”) o quien los sustituya por instrucciones del Comité Técnico.
Intermediarios Internacionales	Significa, Santander Investment Securities Inc. y Credit Suisse Securities (USA) LLC o quien los sustituya o se adhieran por instrucciones del Comité Técnico el conjunto de entidades financieras, que por instrucciones del Comité Técnico, que serán las responsables de la Colocación de los CBFIs en el extranjero.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

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

integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

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

el impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme a este Fideicomiso. Una copia de dicho documento se agrega como Anexo “A”.

Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Precio de Colocación	Significa Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 M.N.).
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso la Bienes Inmuebles, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Prospecto	Significa este prospecto de colocación.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de nuestros Bienes Inmuebles, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Resultado Fiscal	Significa el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que lleva a cabo el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las

actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dicho Contrato a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar, (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración.

Servicios de Representación

Significa todas las actividades realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la prórroga de Contratos de Arrendamiento.

Servicios de Asesoría en Planeación

Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.

Tenedores

Significa los Tenedores de uno o más de los CBFIs.

Título

Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo.

RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este Prospecto, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto. Las referencias que se hacen en esta Oferta a “Fideicomiso F/1401”, “FIBRA UNO”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al Fideicomiso F/1401, junto con nuestra subsidiaria, F1 Management, S.C., una sociedad civil mexicana a la que nos referimos como nuestro “Administrador”. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Las referencias a nuestro “Asesor” son a Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México. Referencias en este Prospecto a la “Empresa de Servicios de Representación” son a F2 Services, S.C., una sociedad civil debidamente constituida de conformidad con las leyes de México. A menos que se indique de otra manera, la información contenida en este Prospecto asume que la opción de sobreasignación otorgada a los Intermediarios Colocadores no se ejerce y que 325'000,000 CBFIs van a venderse en esta Oferta con un precio de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 M.N.) por cada CBFIs.

Debido a que nuestros CBFIs no son un instrumento de deuda, no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores. Para más información relacionada con lo anterior, ver “Factores de Riesgo - No se requiere una calificación crediticia de la Emisión”.

FIBRA UNO

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

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

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583'710,838.50 (tres mil quinientos ochenta y tres millones setecientos diez mil ochocientos treinta y ocho Pesos 50/100 M.N.) incluyendo la

opción de sobreasignación ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades). Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección “*Negocios y Propiedades- Nuestra Formación*”.

Al 31 de diciembre de 2011 nuestra Cartera se encontraba integrada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, para sumar un total de 17 propiedades, representando aproximadamente 706,852 metros cuadrados de área rentable total, con una ocupación aproximada del 91%, consistentes en:

- Cuatro propiedades industriales que representan aproximadamente 290,505 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 41% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 99% al 31 de diciembre de 2011;
- Siete propiedades comerciales que representan aproximadamente 176,192 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 25% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 94% al 31 de diciembre de 2011;
- Una propiedad para oficinas que representa aproximadamente 14,032 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 2% de nuestra Cartera), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 100% al 31 de diciembre de 2011; y
- Cinco propiedades de usos mixtos que representan aproximadamente 226,123 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 32% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 78% al 31 de diciembre de 2011.

Las cifras correspondientes a tasas de ocupación pueden diferir de las reportadas en el cuarto trimestre de 2011, debido primordialmente a redondeos ya que para efectos de su cálculo en el reporte del cuarto trimestre se consideraron Contratos de Arrendamiento firmados en diciembre de 2011, cuya fecha de inicio de pago de renta es posterior al 31 de diciembre de 2011, en los casos de Taxco, Malecón Cancún, Vía Morelos y Lerma.

Las propiedades de usos mixtos son propiedades que tienen una combinación de componentes comerciales con componentes industriales, de oficina u hoteleras. Si el área rentable de nuestras propiedades de usos mixtos fuera reclasificada en propiedades industriales, comerciales y de oficina, al 31 de diciembre de 2011, el área rentable de propiedades industriales sería de un total aproximado de 401,753 metros cuadrados (aproximadamente el 57% del área rentable); el área rentable de propiedades comerciales sería de un total aproximado de 256,316 metros cuadrados (aproximadamente el 36% del área rentable); el área rentable de propiedades para oficinas sería de un total aproximado de 33,188 metros cuadrados (aproximadamente el 5% del área rentable); y el área rentable de hoteles sería de un total aproximado de 15,594 metros cuadrados (aproximadamente 2% del área rentable).

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Nuestra Cartera está situada en 7

entidades federativas (Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal) y 15 municipios y Delegaciones. Nuestras propiedades están principalmente situadas en ubicaciones accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas importantes, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica favorable y densamente pobladas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de diciembre de 2011, teníamos aproximadamente 738 Contratos de Arrendamiento celebrados con 678 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2011, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 227,617 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 31% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 5.1 años por área rentable, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. En los sectores industrial, comercial y de uso mixto, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento, es de 4.2, 8.1 y 4.2 años, por área rentable, respectivamente, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido (no se considera el término de vigencia correspondiente a propiedades de oficina, debido a que el Contrato de Arrendamiento para nuestra propiedad de oficina se renueva anualmente, y expiró en diciembre de 2011. Actualmente nos encontramos en proceso de renovar el contrato con el arrendatario que ocupa nuestra propiedad de oficina ya que dicho arrendatario continúa ocupando el inmueble y pagando renta). Al 31 de diciembre de 2011, aproximadamente el 20% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 8% del área rentable ocupada, es decir 49,202 metros cuadrados, y 13% de la Renta fija) eran renovados por tiempo indefinido y algunos de ellos pueden ser terminados previo aviso con 30 Días de anticipación, lo que nos proporciona flexibilidad para negociar nuevos arrendamientos y así incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Adicionalmente, substancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento contienen ajustes inflacionarios automáticos respecto al pago de las Rentas.

El 11 de noviembre de 2011, celebramos el Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades que presentan las siguientes características: (i) tipo de inmueble (18 (dieciocho) propiedades comerciales, 2 (dos) propiedades de oficina, 2 (dos) propiedades de usos mixtos y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica (8 (ocho) entidades federativas y 16 (dieciséis) municipios y delegaciones); e (iii) inquilinos (aproximadamente 77 (setenta y siete) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera MexFund asciende aproximadamente a 126,466 m² (ciento veintiséis mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados) y al 31 de diciembre de 2011, reportó una tasa de ocupación de 99% (noventa y nueve por ciento). Para una descripción detallada de la Cartera MexFund, ver sección “Negocios y Propiedades – Cartera MexFund”.

A cambio de la aportación de la Cartera MexFund a nuestro patrimonio, esperamos entregar como contraprestación a MexFund la cantidad aproximada de hasta Ps.

\$1,040'000,000.00 (Un mil cuarenta millones de Pesos 00/100), monto que esperamos pagar en CBFIs a un precio por CBFIs igual al promedio ponderado del precio de cierre diario (por volumen) de nuestros CBFIs en la BMV durante los 30 días calendario previos al 11 de noviembre de 2011. El monto mencionado está sujeto a posibles ajustes según los resultados de la auditoría realizada sobre la Cartera MexFund. Adicionalmente, en la determinación del precio de compra de la Cartera MexFund, nuestro Comité Técnico consideró que, de conformidad con los términos del Contrato Marco, nuestra adquisición de la Cartera MexFund se considerará como realizada el 1 de enero de 2012. Como resultado, nosotros tendremos los derechos respecto de todas las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier impuesto al valor agregado (IVA) atribuible a dichas propiedades, retroactivas a dicha fecha, con dichos montos compensados por ciertos gastos. Además, MexFund y/o sus accionistas estarán sujetos a un periodo de prohibición de venta de CBFIs respecto de los CBFIs que los mismos reciban como contraprestación por dichas propiedades. Para una descripción detallada de la Cartera MexFund, ver "*Negocios y Propiedades – Cartera MexFund*" y nuestros Estados Financieros Proforma.

Adicionalmente, en diciembre de 2011 obtuvimos dos líneas de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$3,600'000'000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.), de la cual, la cantidad de hasta Ps. \$350'000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) está sujeta a un período de revolvencia de 3 años contados a partir del 21 de diciembre de 2011. El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850'000,000 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), recursos que fueron utilizados para (i) pagar la contraprestación correspondiente por la compra de la propiedad Toluca; y (ii) pagar el financiamiento del IVA remanente causado por la adquisición de la Cartera de Adquisición y de Toluca. La tasa de interés de esta disposición al 31 de diciembre de 2011, fue de TIIE 91 días más un margen de 2 puntos porcentuales. El remanente de las líneas de crédito será utilizado para financiar nuestro futuro crecimiento. Para una descripción detallada de estas líneas de crédito, ver "*Negocios y Propiedades – Fuentes de Financiamiento*". Creemos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. La obtención de financiamiento adicional puede hacerse con garantía o sin garantía y podrá incluir la asunción de endeudamiento por nuestra parte para la adquisición futura de propiedades. Para una descripción detallada de las fuentes de financiamiento con que contamos al día de hoy, ver "*Fuentes de Financiamiento*".

Conforme crezca nuestro negocio, esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

Crecimiento

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuesta por carteras y propiedades individuales, entre las que

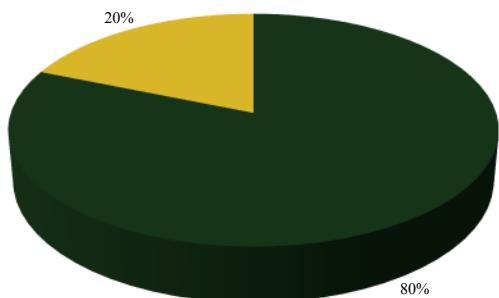
esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra cartera de Bienes Inmuebles. No hemos celebrado contratos definitivos para realizar la transmisión de la propiedad de cualquiera de estas carteras o inmuebles, por lo que no podemos asegurar que seremos capaces de completar cualquiera de estas adquisiciones. Dichas oportunidades de inversión inmobiliaria incluyen 8 carteras diferentes con 344 propiedades en el agregado. Basándonos en discusiones preliminares con los vendedores de dichas propiedades, hemos sido informados que estas propiedades, en conjunto: (i) comprenden un total de aproximadamente 2 millones de metros cuadrados de área rentable, incluyendo más de 1 millón de metros cuadrados correspondientes a propiedades industriales, más de 200,000 metros cuadrados correspondientes a propiedades de oficinas y más de 300,000 metros cuadrados correspondientes a propiedades comerciales; (ii) se encuentran ubicadas en 29 entidades federativas (toda la República Mexicana a excepción de Hidalgo, Tlaxcala y Zacatecas); (iii) tienen más de 1,000 contratos de arrendamiento celebrados con sus arrendatarios; (iv) la tasa de ocupación basada en el área rentable es de aproximadamente 80%; (v) con relación a las propiedades que se encuentran totalmente desarrolladas, incluyendo aquellas estabilizadas y aquellas en proceso de estabilización, la tasa total de ocupación es de aproximadamente 90%; y (vi) aproximadamente el 20% del área rentable total de las propiedades representa espacio para desarrollo o re-desarrollo, una parte del cual se encuentra actualmente en negociaciones con arrendatarios potenciales mientras que el remanente se encuentra vacante. Adicionalmente, basándonos en las discusiones preliminares que hemos tenido con los vendedores de dichas propiedades, estimamos que tienen un valor de activos de aproximadamente \$23,000'000,000.00 (veintitrés mil millones de Pesos 00/100 M.N.) y existe deuda sobre las propiedades por aproximadamente \$8,500'000,000.00 (ocho mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Esperamos que la cartera mencionada sea financiada con: (i) los recursos netos derivados de esta Oferta; (ii) préstamos bajo nuestras actuales líneas de crédito y la asunción de la deuda existente de algunas de estas propiedades; y/o (iii) la emisión de CBFIs para su posterior entrega a los propietarios de dichas propiedades como contraprestación, en caso de que así lo prefieran.

Basándonos en información preliminar proporcionada por los vendedores de dichas propiedades, estimamos que la tasa de capitalización para estas propiedades se ubicará en un rango de aproximadamente 7.5% a 11.5%, con base en la utilidad operativa futura proyectada y en el precio estimado de compra de dichas propiedades. Algunas de las propiedades que conforman las oportunidades de inversión inmobiliaria mencionadas anteriormente, están actualmente controladas, total o parcialmente, por empresas filiales de nuestro Asesor. La adquisición de cualquier propiedad controlada por afiliadas de nuestro Asesor o cualquier otra parte relacionada, incluyendo la determinación del precio de compra por dichas propiedades, estará sujeta a nuestras políticas con respecto a transacciones con Personas Relacionadas y requerirán el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Asimismo, algunas de estas propiedades tienen deuda y en la medida que asumiremos dicha deuda en relación con la adquisición de dichas propiedades, nuestro nivel de apalancamiento incrementaría. La adquisición de las propiedades que conforman las oportunidades de inversión inmobiliaria está sujeta a la negociación y ejecución de los correspondientes contratos de compraventa acordados de manera conjunta con los vendedores, mismos que esperamos contengan condiciones para el cierre de dichas adquisiciones, así como a la obtención de ciertas autorizaciones de las autoridades aplicables, y en algunas circunstancias, de la Asamblea de Tenedores. No podemos

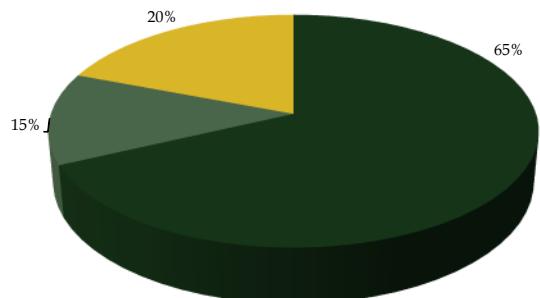
garantizar que negociaremos y celebraremos satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaremos en posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

Distribución por etapa de desarrollo y tipo de Propiedad Oportunidades de Inversión Inmobiliaria Identificadas

Segmentación del área rentable por etapa de desarrollo

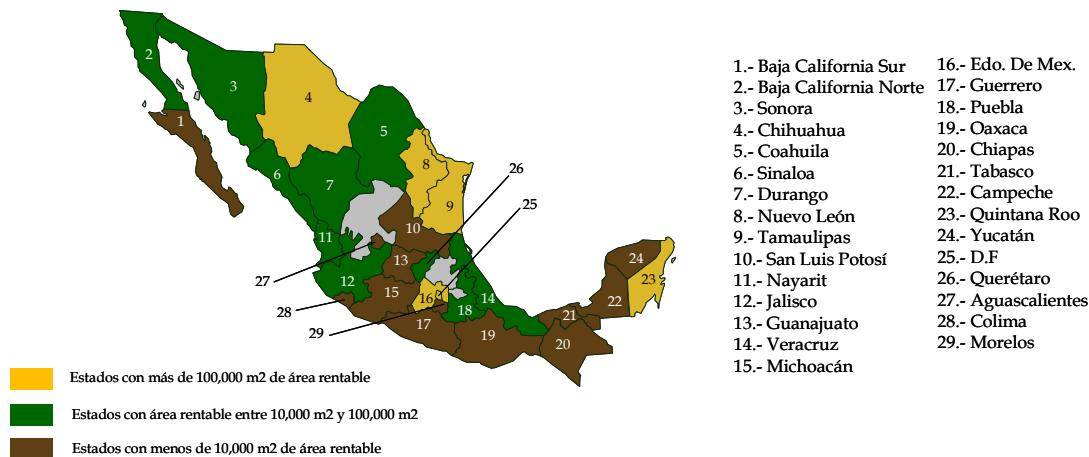


Segmentación del área rentable por tipo de propiedad



Distribución Geográfica

Oportunidades de Inversión Inmobiliaria Identificadas



Nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo de nuestro Administrador, quien cuenta con aproximadamente 54 empleados al 31 de diciembre de 2011, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera. Somos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayuda en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Adicionalmente contamos con los servicios de la Empresa de Servicios de Representación, quién lleva a cabo ciertos servicios a nuestro nombre, relacionados con los arrendamientos, la cobranza y la facturación de Rentas bajo nuestra supervisión. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, están exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”.

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

Visión

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

Grupo-E

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

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, a sus excelentes relaciones con la industria, a su conocimiento del mercado y a su capacidad de ejecución. Creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control detiene al menos el 15% de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado proporcionarnos el derecho de preferencia para adquirir Bienes Inmuebles que por sus características sean considerados como una oportunidad de inversión inmobiliaria futura, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié, han acordado proporcionarnos un derecho de preferencia respecto de la adquisición de las propiedades (comerciales, industriales, oficinas, hoteles o de uso mixto) de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

Para una descripción más detallada, ver sección “*Contratos y Acuerdos*”. Creemos que este acceso futuro a inmuebles, así como la relación que mantienen los administradores de nuestro Asesor y los de Grupo-E con arrendatarios clave y corredores inmobiliarios e inversionistas, generará para nosotros una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico, mismo que está actualmente se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	58
2	André El-Mann Arazi	No	47
3	Isidoro Attié Laniado	No	42
4	Elías Sacal	No	62
5	Max El-Mann	No	54
6	Abude Attié Dayán	No	69
7	Amín Guindi Hemsani	No	49
8	Jaime Kababie Sacal	No	62
9	Ignacio Trigueros	Sí	61
10	Henry Davis	Sí	71
11	Rubén Goldberg	Si	63
12	Herminio Blanco	Si	61

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

Nuestro Asesor

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

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

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor. 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.

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

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

Oportunidades de Mercado

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

Las ventajas competitivas que consideramos nos diferencian de otros propietarios de inmuebles y desarrolladores inmobiliarios en México, están basadas en los años de experiencia

de nuestro Asesor, haciendo que nuestra plataforma de negocios constituya un mecanismo de inversión altamente efectivo.

Principios del Mercado Inmobiliario	Nuestras Ventajas Competitivas
Estabilidad Económica	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado fuerte estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.
Demografía	La transición demográfica de México a una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.
Geografía	México continúa estando posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio globales, del turismo y de los consumidores emergentes.
Competencia	Se requiere de importante conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios, por lo que pocas
	Acceso al Capital
	Mercados Objetivos
	Ubicación
	Experiencia/Escala

Nuestra estructura de capital nos permitirá obtener financiamiento adicional y nos proporcionará acceso a los mercados de capital.

Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con población creciente en México con ingresos medios.

Nuestra base de propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.

La experiencia y recursos del equipo de administradores de nuestro Asesor, así como una trayectoria de más de 40 años nos

	compañías podrían desempeñar funciones similares.	distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	Capacidad de Suministro El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; adicionalmente tendremos acceso a propiedades actualmente mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y a futuras oportunidades suministradas por miembros de Grupo-E.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	Crecimiento Interno Nuestra Cartera podrá ser capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.
Escasez Relativa	Los inversionistas inmobiliarios que buscan invertir en México están limitados por la falta de vehículos o productos de inversión.	Diferencia Financiera Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

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

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido del 13 de septiembre de 2011 al 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y durante el período comprendido del 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver “*La Oferta - Prohibición de Venta de CBFIs*”. Creemos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearán sus intereses con los de los Tenedores.

•Cartera industrial, comercial, de oficinas y de uso mixto, de alta calidad. Creemos que nuestra Cartera es una de las carteras de más alta calidad de propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en México. Nuestra Cartera está constituida por propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de

calidad reconocida. Creemos que las propiedades referidas a continuación constituyen un indicativo de la calidad de nuestra Cartera.

—*Malecón Cancún. (Uso Mixto)* Malecón Cancún es una propiedad de uso mixto, ubicada en el centro de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Malecón Cancún cuenta con un componente comercial, de oficinas y hotelero, así como con un componente residencial que no es parte de nuestra Cartera. El componente comercial, de oficinas y hotelero cuenta con aproximadamente 80,550 metros cuadrados de área rentable. La calidad de esta propiedad está respaldada, entre otras cosas, por sus tiendas ancla, que generan una gran afluencia de visitantes y flujo de personas. Los componentes de oficinas y hoteleros de esta propiedad fueron concluidos en diciembre de 2011, adicionando aproximadamente 14,515 y 9,352 metros cuadrados de área rentable, respectivamente. Respecto al componente de oficinas, aproximadamente 2,173 metros cuadrados han sido rentados a tres arrendatarios, de los cuales sólo uno tiene contrato de arrendamiento con inicio de vigencia previo al 31 de diciembre de 2011 con 1,003 metros cuadrados, mientras que el componente hotelero cuenta con un contrato de arrendamiento que fue firmado en octubre de 2011 y fue entregado en su totalidad a finales de enero de 2012.

—*Guadalajara (Industrial)*. Guadalajara es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad inició operaciones en el año 2008 y por ello es una de las propiedades industriales más nuevas en Jalisco, la cual incluye un nuevo almacén que fue completado y entregado a un arrendatario en julio de 2010. Esta propiedad fue desarrollada por Grupo-E con el objeto de atender el déficit de centros de distribución en Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México. La ubicación de la propiedad y su proximidad al aeropuerto internacional de Guadalajara le da plusvalía como centro de distribución para arrendatarios que otorgan servicios a la ciudad y sus alrededores. La propiedad cuenta con 310 andenes, cruce de andén en tres bodegas y una espuela de ferrocarril. La propiedad se encuentra ocupada por 12 arrendatarios, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México, así como la empresa más grande de panadería en Latinoamérica. La propiedad cuenta con 141,324 metros cuadrados de superficie rentable, y presenta una ocupación de aproximadamente 99% al 31 de diciembre de 2011.

—*Reforma 99 (Oficinas)*. Reforma 99 es un edificio de oficinas ubicado en la Delegación Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. La propiedad está ocupada por una dependencia gubernamental y se encuentra en la principal avenida de la Ciudad de México, Avenida Paseo de la Reforma, en un área con una dinámica actividad económica. La propiedad cuenta con aproximadamente 14,032 metros cuadrados rentables y presenta una ocupación de 100% al 31 de diciembre de 2011.

- **Visión de mercado anticipada.** Creemos que nos beneficiamos de la visión de mercado anticipada del equipo de administración de nuestro Asesor. En muchos casos, dicho equipo ha logrado ser innovador y “first mover” en el desarrollo de propiedades en mercados con un perfil económico y demográfico caracterizado por un alto crecimiento de ingresos y población, así como mercados tradicionalmente desatendidos. Como parte de nuestra estrategia

de crecimiento, buscamos enfocarnos en estos mercados y esperamos beneficiarnos de la experiencia que tienen los directivos de nuestro Asesor al momento atacar dichos mercados.

- **Atractiva estructura de capital.** En diciembre de 2011, obtuvimos 2 líneas de crédito por un total de hasta Ps. \$3,600'000,000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) que serán utilizados en parte, para financiar nuestro crecimiento, y creemos que estamos en muy buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para hacer crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar nuestras futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales o internacionales. Nuestro objetivo es tener un coeficiente de apalancamiento máximo del 50% sobre el valor de mercado de nuestros activos y pretendemos mantener una cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.20 veces. Al 31 de diciembre de 2011, nuestro nivel de apalancamiento era 8.5% de la capitalización de mercado del Fideicomiso, y nuestro nivel de cobertura de servicio de deuda era 5.61 veces. Consideramos que muchos de nuestros competidores del sector inmobiliario en México se han enfrentado o enfrentan retos debido a la reciente desaceleración económica, tales como un apalancamiento substancial con vencimientos de corto y mediano plazo, así como una reducción considerable de financiamiento disponible para financiar vencimientos que están próximos a su fecha de terminación. Creemos que por tener acceso a los mercados públicos y además por mantener niveles de deuda relativamente bajos, tendremos una gran ventaja sobre nuestros competidores en lo que respecta a adquirir y desarrollar propiedades que se ajusten a nuestros objetivos de inversión.
- **Diversificación geográfica y de arrendatarios.** Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de la propiedad denominada Plaza Central, para sumar un total de 17 propiedades, incluyendo cuatro propiedades industriales, siete propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Esas propiedades están diversificadas por tipo de activo, por zona geográfica y arrendatarios. Nuestra Cartera está situada en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y 15 municipios y delegaciones, en zonas que generalmente han demostrado tener una tendencia demográfica favorable, así como una población socio-económica amplia y con tendencia al aumento de ingresos. Creemos que la diversificación geográfica de nuestras propiedades servirá para no depender de manera significativa de alguna zona específica o de una economía regional de México en particular. También consideramos que tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Consideramos que nuestras propiedades tienen arrendatarios con buena reputación y solvencia, lo cual contribuye a la estabilidad de nuestros ingresos por concepto de Rentas. Al 31 de diciembre de 2011, teníamos aproximadamente 738 Contratos de Arrendamiento con aproximadamente 678 arrendatarios de varias industrias, incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y de oficinas para uso gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2011, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 227,617 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 31% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México. Creemos que la diversidad de nuestra base de arrendatarios ayudará a

reducir al mínimo nuestra exposición a las fluctuaciones económicas de una sola industria o sector económico o respecto a cualquier arrendatario en particular. Al 31 de diciembre de 2011, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 5.1 años, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. El 11 de noviembre de 2011, celebramos un Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades que presentan las siguientes características: (i) tipo de inmueble (18 (dieciocho) propiedades comerciales, 2 (dos) propiedades de oficina, 2 (dos) propiedades de usos mixtos y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica (8 (ocho) entidades federativas y 16 (dieciséis) municipios y delegaciones); e (iii) inquilinos (aproximadamente 77 (setenta y siete) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera MexFund asciende aproximadamente a 126,466 m² (ciento veintiséis mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados) y al 31 de diciembre de 2011, reportó una tasa de ocupación de 99% (noventa y nueve por ciento). Para una descripción detallada de la Cartera MexFund, ver sección “Negocios y Propiedades – Cartera MexFund”.

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

- **Oportunidades de crecimiento interno y externo.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tenemos acceso a una amplia gama de opciones sobre adquisiciones potenciales. De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control mantenga por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han aceptado proporcionarnos el derecho de preferencia para, en su caso, adquirir cualquier oportunidad futura de inversión en inmuebles que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión la Familia El-Mann y la Familia Attié han

acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial, de oficinas o de uso mixto, de las que al 10 de enero de 2011 eran propietarios mayoritariamente, ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Creemos que dicho acceso a futuros inmuebles, otorgado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertas propiedades que actualmente son mayoritariamente propiedad de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, así como la amplitud de relaciones de nuestro Asesor en la industria inmobiliaria mexicana, nos genera una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores. Además, creemos que nuestra presencia en el mercado local nos permite generar otras oportunidades de adquisición. Nuestro Administrador cuenta con personal interno para la administración de propiedades en cada una de nuestras 17 propiedades, incluyendo la propiedad denominada Plaza Central. Creemos que esa presencia en el mercado local nos permite comprender mejor las características y tendencias específicas de cada localidad, responder rápida y directamente a las necesidades y demandas de los arrendatarios, así como atraer nuevos arrendatarios y conservarlos. Además, creemos que nuestra red de relaciones con la industria y con Grupo-E, aumenta nuestra capacidad para realizar adquisiciones fuera de procesos competitivos de mercado y capitalizar las nuevas oportunidades de desarrollo. Creemos que este enfoque centrado en el mercado y enfocado a las relaciones para nuestro crecimiento, nos permite identificar oportunidades de crecimiento tanto internas como externas de manera eficiente y económica.

Nuestros objetivos y estrategia de crecimiento.

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

- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra Cartera. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias:
 - *Desarrollando las áreas de expansión de nuestras propiedades.* Al 31 de diciembre de 2011, contábamos con aproximadamente 8,522 metros cuadrados de terreno disponible para expansiones futuras. Conforme se desarrollen estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
 - *Realizando incrementos en las Rentas.* La inmensa mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

- *Incrementando las Rentas mientras los Contratos de Arrendamiento vayan terminando.* Pretendemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y los mismos vayan terminando. Al 31 de diciembre de 2011, aproximadamente el 20% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 8% del área rentable ocupada, es decir 49,202 metros cuadrados; y 13% de la Renta fija), tienen una vigencia indefinida y creemos que tendremos la oportunidad de renegociar una parte de dichos contratos para mantenerlos a precios de mercado.
- *Área rentable disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2011, teníamos aproximadamente 61,933 metros cuadrados de área rentable desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área. Por ejemplo, en el caso de nuestra propiedad Vía Morelos, en mayo de 2011 uno de nuestros arrendatarios dejó un espacio de aproximadamente 11,268 metros cuadrados, de los cuales aproximadamente 5,225 metros cuadrados fueron adaptados y rentados a un nuevo inquilino a una renta base por metro cuadrado aproximadamente 150% superior, generando más rentas que el inquilino anterior, ocupando solamente 46% del área que dejó el inquilino anterior, dejando 6,043 metros cuadrados disponibles para rentar en esta propiedad.
- **Establecer una sólida presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos invertir en ubicaciones urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara y Cancún, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. En este sentido, pretendemos concentrarnos en los centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México, y esperamos beneficiarnos de su

experiencia. Ejemplos de la exitosa implementación de esta estrategia en el desarrollo de propiedades en áreas en las que no existían opciones o estas eran limitadas, incluyen nuestra propiedad comercial de Chetumal que fue el primer centro comercial de dicha ciudad y Taxco, que ha revolucionado la dinámica comercial y de entretenimiento de ese centro urbano.

- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e incluso internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Creemos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporcionan flujos más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que creemos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que participamos. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto a nuestros mercados actuales y futuros. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse en tal área, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Creemos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.
- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.** Nosotros creemos que como consecuencia de la reciente situación económica, existen en nuestro país oportunidades de inversión para inversionistas con suficiente liquidez para adquirir inmuebles que presentan valuaciones atractivas. Pretendemos utilizar nuestro sólido balance y posición de liquidez, así como el alto nivel de conocimiento y experiencia de nuestro Asesor, para participar activamente en dichas oportunidades.
- **Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tenemos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, incluyendo la cartera propiedades al 10 de enero de 2011 mayoritariamente controladas por la Familia El-Mann y la Familia Attié, ya sea conjunta o individualmente, así como oportunidades de inversión inmobiliarias a futuro que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos provean. Para mayor información ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia*” del presente Prospecto. Creemos que nuestro acceso a las futuras oportunidades de inversión descritas, así como la amplitud de las relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor y Grupo-E han establecido en todo el sector inmobiliario mexicano, generarán una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión a través de las cuales podremos expandir nuestro negocio y aumentar el valor para todos los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestra Cartera

Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba compuesta por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central (para dar un total de 17 propiedades), incluyendo 4 propiedades industriales, 7 propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y 5 propiedades de uso mixto. Somos los únicos propietarios de las propiedades en nuestra Cartera, excepto por la propiedad denominada Plaza Central, de la cual somos propietarios de los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 30, a partir de que Plaza Central esté concluida o inicie su funcionamiento, es decir en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica, arrendatarios y sectores económicos en los que participan, lo que proporciona a los Tenedores la posibilidad de invertir en una amplia gama de propiedades en México. Nuestra Cartera, que al 31 de diciembre de 2011 cuenta con un total aproximado de 706,852 metros cuadrados de superficie rentable, está situada en 7 entidades federativas mexicanas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y en 15 municipios y delegaciones.

El cuadro que se incluye a continuación contiene información relevante respecto a las propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2011.

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m²)⁽¹⁾	% del Área Rentable	% de Ocupación ⁽²⁾	Número de Inquilinos⁽³⁾	% de la Renta Fija Total Anualizada Relacionada con los Principales Arrendatarios⁽⁴⁾	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s)⁽⁵⁾
Propiedades Industriales								
1. Guadalajara	TLAQUEPAQUE, JALISCO	2008	141,324	20%	99%	12	75%	\$ 91,512
2. Diamante	CUAUTITLAN ITZCALLI, EDO. MEXICO	1994	22,969	3%	100%	2	100%	\$ 20,595
3. La Joya	CUAUTITLAN MEXICO, EDO. MEXICO	1999	58,970	8%	100%	3	100%	\$ 34,231
4. Maravillas	TOLUCA, EDO. MEXICO	2004	67,242	10%	100%	10	72%	\$ 32,120
Sub Total Industriales			290,505	41%	99%	27	82%	\$ 178,458
Propiedades Comerciales								
5. Celaya	CELAYA, GUANAJUATO	2007	20,446	3%	99%	110	47%	\$ 42,958
6. Tuxtla	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS	2007	16,302	2%	94%	88	50%	\$ 34,790
7. Taxco	TAXCO, GUERRERO	2010	16,728	2%	62%	18	89%	\$ 11,248
8. Tuxtla II	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS	2010	13,886	2%	100%	2	100%	\$ 14,539
9. Plaza Central	DEL. IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL	2009	57,933	8%	97%	148	43%	\$ 90,888
10. Chetumal	OTONI P BLANCO, QUINTANA ROO	2005	35,874	5%	98%	109	43%	\$ 43,610
11. Toluca	TOLUCA, EDO MEXICO	2011	15,023	2%	100%	2	100%	\$ 23,908
Sub Total Comerciales			176,192	25%	94%	477	55%	\$ 261,941
Oficinas								
12. Reforma 99	DEL. CUAUHITEMOC, DISTRITO FEDERAL	1998	14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110
Sub Total Oficinas			14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110
Propiedades Mixtas								
13. Vía Morelos	ECATEPEC, EDO. MEXICO	1997	55,366	8%	84%	10	77%	\$ 27,726
14. Lerma	LERMA, EDO. MEXICO	1999	73,257	10%	94%	18	51%	\$ 30,564
15. Rentimex	DEL. BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL	1997	6,783	1%	100%	5	100%	\$ 20,099
16. Vallejo 2000	DEL. GUSTAVO A MADERO, DISTRITO FEDERAL	1995	10,167	1%	100%	6	98%	\$ 10,758
17. Malecón Cancún	BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO	2009	80,550	11%	54%	134	22%	\$ 93,569
Sub Total Mixtas			226,123	32%	78%	173	48%	\$ 182,715
Total Cartera			706,852	100%	91.2%	678	62%	\$ 650,225
Total Propiedades Industriales			290,505	41%	99%	27	82%	\$ 178,458
Total Propiedades Comerciales			176,192	25%	94%	477	55%	\$ 261,941
Total propiedades de Oficinas			14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110
Total propiedades de Uso- mixto			226,123	32%	78%	173	48%	\$ 182,715

(1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 31 de diciembre de 2011.

(2) Porcentaje del área rentable al 31 de diciembre de 2011.

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

(4) Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales, a los 10 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 10) y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 31 de diciembre del 2011.

(5) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12. En el caso de Plaza Central, se tiene la obligación de pagar el 10% de dicha renta fija a FICEDA.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades estables al 31 de diciembre de 2011:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expíra ⁽⁴⁾ (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2012	237	71,982	11%	\$ 102,131	16%	\$ 118
2013	139	93,812	15%	\$ 83,824	13%	\$ 74
2014	107	35,323	5%	\$ 63,966	10%	\$ 151
2015	33	98,724	15%	\$ 79,842	12%	\$ 67
2016	12	51,760	8%	\$ 27,122	4%	\$ 44
2017	12	19,019	3%	\$ 15,872	2%	\$ 70
Posterior	50	225,097	35%	\$ 195,174	30%	\$ 72
Indefinido ⁽³⁾	148	49,202	8%	\$ 82,294	13%	\$ 139
Total	738	644,918	100%	\$ 650,225	100%	\$ 84

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Cartera MexFund

El 11 de noviembre de 2011, celebramos el Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades que presentan las siguientes características: (i) tipo de inmueble (18 (dieciocho) propiedades comerciales, 2 (dos) propiedades de oficina, 2 (dos) propiedades de usos mixtos y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica (8 (ocho) entidades federativas y 16 (dieciséis) municipios y delegaciones); e (iii) inquilinos (aproximadamente 77 (setenta y siete) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera MexFund asciende aproximadamente a 126,466 m² (ciento veintiséis mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados) y al 31 de diciembre de 2011, reportó una tasa de ocupación de 99% (noventa y nueve por ciento).

Las Condiciones Suspensivas MexFund a las cuales está sujeto el Contrato Marco mencionado, son las siguientes: (i) que el Fiduciario del Fideicomiso obtenga la opinión favorable de los especialistas contratados por el Fideicomiso para la realización de una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera y administrativa de la Cartera MexFund; (ii) la autorización por parte de la CNBV y la BMV respecto la actualización de inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y la autorización de la actualización del listado de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV, con el objeto de que se incluya la emisión de aquellos CBFIs que se utilizarán para el pago de la contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) la notificación de concentración respecto de la aportación de la Cartera MexFund ante la Comisión Federal de Competencia (COFECCO) y que transcurridos 10 (diez) días hábiles de presentada o reconocerse como presentada dicha notificación, la COFECCO no emita una orden de impedimento para llevar a cabo la aportación.

Actualmente, hemos realizado la notificación de concentración respecto de la aportación a COFECCO y contamos con su autorización para llevar a cabo la operación. Creemos que el

cumplimiento de las demás Condiciones Suspensivas MexFund se llevará a cabo antes del 31 de marzo de 2012, por lo que en la fecha de celebración de esta Oferta, estarían pendientes de formalizarse las aportaciones de las propiedades que integran la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso.

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

Resumen de los Factores de Riesgo

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Usted debe considerar atentamente los riesgos que se describen bajo el encabezado “Factores de Riesgo”, mismo que empiezan en la página 65 además de la información contenida en este Prospecto, antes de comprar los CBFIs que estamos ofreciendo. Entre esos riesgos se incluyen en forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes, sin embargo se le exhorta a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar la sección “Factores de Riesgo”, de este Prospecto, donde se incluyen los riesgos completos:

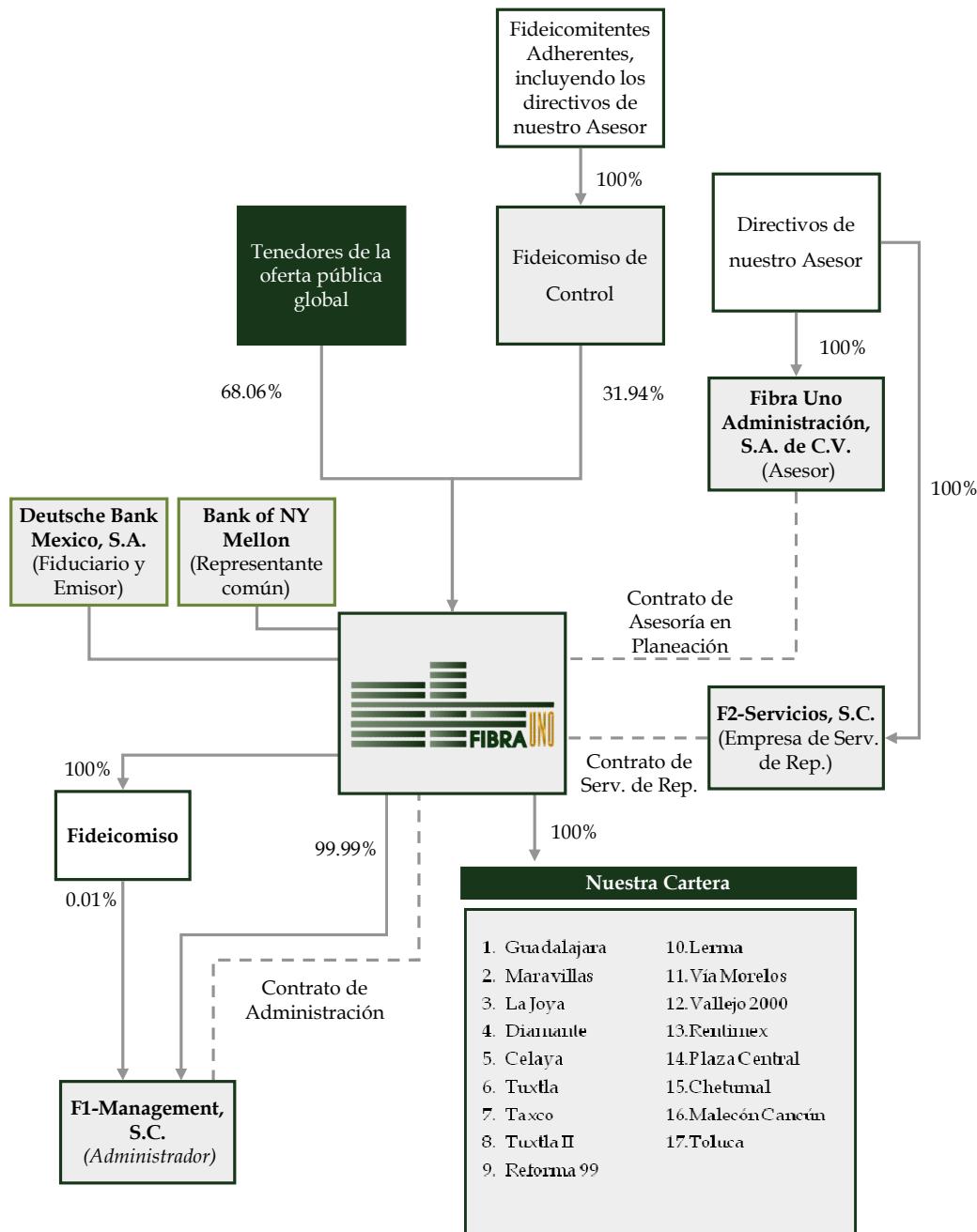
- Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podrá ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.
- El cierre de la transacción conforme a la cual adquiriremos las propiedades que conforman la Cartera MexFund está sujeta a las Condiciones Suspensivas MexFund, por lo que el incumplimiento de dichas condiciones pueden impedirnos adquirir estas propiedades.
- No hemos celebrado acuerdos definitivos de compra de ninguna propiedad adicional utilizando los recursos netos de esta Emisión y, por lo tanto, usted no será capaz de evaluar los méritos económicos de cualesquiera inversiones adicionales que nosotros realicemos antes de invertir en esta Oferta. Si no somos capaces de utilizar los recursos netos de esta Emisión para adquirir propiedades adicionales en un tiempo oportuno o en cualquier tiempo, nuestros resultados de operaciones podrían verse adversamente afectados.
- Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.
- La concentración geográfica de nuestras propiedades en estados ubicados en el centro y el sureste de México podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.
- Dependemos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

- Nuestras obligaciones de pago de financiamientos futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos propiedades, podrían poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestras propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.
- 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.
- Podemos ser incapaces de completar las adquisiciones que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.
- Nuestra capacidad para disponer de nuestras propiedades se encuentra restringida por los derechos de preferencia y los derechos de reversión, y estas restricciones podrían dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.
- Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.
- No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.
- Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.
- Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores.
- El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados por Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.
- El Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Administración con la Empresa de Servicios de Representación, el Contrato de Administración con nuestro Administrador pueden ser difíciles y costosos de terminar.

- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.
- El equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, tiene intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.
- Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.
- El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo-E, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.
- La cantidad de CBFIs disponibles para venta futura, inclusive por los Fideicomitentes Adherentes de nuestra Cartera de Aportación, los vendedores de Chetumal y la Cartera MexFund, que recibieron o recibirán CBFIs, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las posibles futuras emisiones de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes.
- Es probable que en futuro emitamos 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. De la misma forma, con motivo de la presente Oferta, se emitirán 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.
- El precio de nuestros CBFIs después de esta Oferta 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 la Emisión.
- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operaciones.

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura:



El 11 de noviembre de 2011 celebramos el Contrato Marco mediante el cual, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso 23 propiedades adicionales, con lo cual se incrementaría el tamaño de nuestra

Cartera a 40 propiedades. Para ms información sobre la Cartera MexFund, ver “*Negocios y Propiedades – Cartera MexFund*”.

Contratos Vinculados con las Propiedades

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos: (i) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; (ii) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación.

Contrato de Asesoría en Planeación

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 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, según convenga, en su caso, el Asesor con el Comité Técnico, sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción. En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas

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

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia inicial, el Asesor es removido por una Conducta de Destitución o el Asesor renuncia, no habrá compensación por destitución alguna. El Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito a nosotros hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia inicial del mismo. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación establecido anteriormente será pagado a nuestro Asesor. Una vez que se lleve a cabo la Emisión, aproximadamente 31.9% de nuestros CBFIs en circulación serán propiedad de los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día de nuestro negocio. Nuestro Administrador es responsable, entre otras cosas, de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras propiedades, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) de la búsqueda de oportunidades de adquisiciones y desarrollo; (ii) de llevar a cabo el *due diligence* en oportunidades de adquisiciones y desarrollos

potenciales; (iii) de negociar la adquisición, el financiamiento, refinanciamiento y desarrollo de propiedades; (iv) de supervisar la renovación, desarrollo y redesarrollo de proyectos, supervisando cuestiones tales como seguros, publicidad y marketing; y (v) negociar arrendamientos conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador tiene derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades. Esperamos que cualquier utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador sea periódicamente entregado a nosotros, en virtud de ser mayoritariamente propietarios de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato. La terminación del Contrato de Administración resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos, que se describen en las secciones anteriores.

Contrato de Servicios de Representación

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación es responsable de los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de nuestros Contratos de Arrendamiento.

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

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

La Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

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

Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliadas, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros y para Grupo-E.

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

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan aparecer cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo-E, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan

con todos los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos y el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. Después de recibir dicha notificación, nuestro Comité Técnico tendrá 10 Días Hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate si ejerce el derecho de adquisición; en el entendido de que si no realiza la notificación dentro del plazo citado se considerará que no ejerció el derecho de adquisición y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate pueden adquirir dicha propiedad. Si elegimos ejercer nuestro derecho a adquirir dicha propiedad, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y al de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Adicionalmente, si decidimos o nos es requerido llevar a cabo la venta de cualquiera de nuestras propiedades, el derecho de reversión y el derecho de preferencia otorgado a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe anteriormente, podría afectar el valor de la propiedad vendida. Para mayor información en relación con el derecho de preferencia, ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*”.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán el derecho preferente para adquirir todas nuestras propiedades mientras que el Fideicomiso de Control mantenga la propiedad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación. Consecuentemente, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestras propiedades, estas personas conjuntamente, tendrán el derecho de adquirir dicha propiedad de nosotros. Adicionalmente, conforme se establece en el Fideicomiso, mientras los Fideicomitentes Adherentes mantengan la propiedad de CBFIs que les fueron otorgados como contraprestación por su aportación, tendrán el derecho de reversión, ejercible bajo la ley mexicana, con respecto a las propiedades aportadas por ellos. Derivado de este derecho, en caso que decidamos por cualquier causa, incluyendo la extinción del Fideicomiso, vender alguna propiedad que haya sido aportada a nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de readquirir la propiedad del inmueble aportado por ellos. Si los titulares de estos derechos de reversión y de preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y derechos de reversión, ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*”.

Una vez que se lleve a cabo esta Emisión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente serán propietarios de aproximadamente el 31.9% de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, por lo que tienen una influencia significativa en nosotros. Asimismo, una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a

través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones

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

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, vendieron o contribuyeron las propiedades de nuestra Cartera Inicial. Debido a nuestro deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, nosotros podemos elegir no cumplir, o cumplir menos vigorosamente, nuestros derechos bajo los Convenios de Adhesión y contratos de compraventa relacionados con nuestras transacciones de formación. Ver "*Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados a Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquirimos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico*".

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 223 y 224 de la LISR comenzando. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, Ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*". De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan

recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

LA OFERTA

Emisora:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Clave de Pizarra:	FUNO11
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Tipo de Oferta:	Oferta pública.
Precio de Colocación:	El Precio de Colocación es Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 M.N.) por CBFI.
Bases para determinar el Precio de Colocación:	El Precio de Colocación se determina, entre otras consideraciones, con base en el comportamiento del precio de cotización de los CBFIs en la BMV; su historial operativo; la situación financiera actual, las expectativas futuras, los mercados donde participa y la administración del Fideicomiso; la situación financiera y las expectativas del sector en el que opera el Fideicomiso; y las condiciones generales de los mercados de capitales mexicano y del extranjero y la valuación aplicable a otras sociedades listadas, en el mercado mexicano y otros mercados, similares al Fideicomiso al momento de la Oferta.
Fecha de la Oferta:	22 de marzo de 2012.
Fecha del Cierre del Libro:	21 de marzo de 2012.
Fecha de Registro en BMV:	22 de marzo de 2012.
Fecha de Liquidación en la BMV:	27 de marzo de 2012.
Forma de Liquidación:	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad contra pago a través de Indeval.
Recursos Netos:	Se estiman Ps. \$7,304'750,858.00 (siete mil trescientos cuatro millones setecientos cincuenta mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el Precio de Colocación de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 M.N.) por CBFI y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y Ps. \$8,407'507,579.00 (ocho mil cuatrocientos siete millones quinientos siete mil quinientos setenta y nueve Pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Monto de la Oferta Global:	Ps. \$7,718'750,000.00 (siete mil setecientos dieciocho millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$8,876'562,500.00 (ocho mil ochocientos setenta y seis millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
Monto de la Oferta Internacional:	Ps. \$3,418'730,563.00 (tres mil cuatrocientos dieciocho millones setecientos treinta mil quinientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$3,931'540,135.00 (tres mil novecientos treinta y un millones quinientos cuarenta mil ciento treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
Monto de la Oferta Nacional:	Ps. \$4,300'019,438.00 (cuatro mil trescientos millones diecinueve mil cuatrocientos treinta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$4,945'022,365.00 (cuatro mil novecientos cuarenta y cinco millones veintidós mil trescientos sesenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
Reasignaciones:	La cantidad de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.
Opción de sobreasignación:	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores en México y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente, de forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.
CBFIs en circulación antes de completar esta Oferta:	422'575,223 CBFIs
CBFIs en circulación al terminar esta Oferta:	747'575,223 CBFIs sin considerar la opción de sobreasignación y 796'325,223 considerando la opción de sobreasignación. ¹

¹Excluye los CBFIs que se emitirán con motivo de la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso.

Prohibición de venta de CBFIs: Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del 13 de septiembre de 2011 y hasta el 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un período contado a partir del 18 de marzo de 2013 y hasta el 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control.

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

Adicionalmente, de conformidad con el Contrato Marco, MexFund y/o sus accionistas están sujetos a un período de prohibición de venta de los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso. Para más información relativa a la Cartera MexFund, ver sección “*Negocios y Propiedades – Cartera MexFund*”.

Destino de los recursos:

Estimamos que recibiremos recursos netos provenientes de esta Emisión de Ps. \$7,304'750,858.00 (siete mil trescientos cuatro millones setecientos cincuenta mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando el Precio de Colocación de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 Moneda Nacional) por CBFI, o de Ps. \$8,407'507,579.00 (ocho mil cuatrocientos siete millones quinientos siete mil quinientos setenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando el Precio de Colocación de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 Moneda Nacional) por CBFI, si los Intermediarios Colocadores ejercen la opción de sobreasignación en su totalidad, después de deducir las contraprestaciones y comisiones por intermediación, y los

gastos estimados de esta Oferta. Pretendemos usar los recursos netos de esta Emisión para adquirir propiedades, que pudieran incluir las oportunidades de inversión inmobiliarias identificadas en este Prospecto. Esperamos que los recursos netos derivados de esta Emisión sean utilizados en un máximo de 33% para adquirir propiedades adicionales de Personas Relacionadas, un máximo de 33% para adquirir propiedades adicionales en desarrollo o para desarrollo y el resto para adquirir propiedades adicionales estabilizadas de terceros incluyendo el pago de las contribuciones relativas.

Hasta en tanto se puedan identificar y adquirir las inversiones apropiadas, pretendemos mantener los recursos netos provenientes de esta Emisión en inversiones a corto plazo, como por ejemplo CETES. Ver sección "*Destino de los Recursos*".

Derechos de voto:

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. Sin embargo, de acuerdo con nuestro Fideicomiso cualquier tenedor o grupo de Tenedores, que represente al menos 10% de nuestros CBFIs en circulación, tiene el derecho de designar a un miembro y a su correspondiente suplente de nuestro Comité Técnico. Ver "*Administración - Nuestro Comité Técnico - Elección del Comité Técnico*".

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

Restricciones de propiedad y transferencia:

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

Procedimientos de Pago:

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

Listado: Nuestros CBFIs se encuentran listados para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo "FUNO11".

Régimen Fiscal: Ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

Monto Total de la Oferta Global

Ps. \$7,718'750,000.00 (siete mil setecientos dieciocho millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$8,876'562,500.00 (ocho mil ochocientos setenta y seis millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Monto Total de la Oferta en México.

Ps. \$4,300'019,438.00 (cuatro mil trescientos millones diecinueve mil cuatrocientos treinta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$4,945'022,365.00 (cuatro mil novecientos cuarenta y cinco millones veintidós mil trescientos sesenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Número de CBFIs.

El número de CBFIs que integran la presente Emisión es de 373'750,000 (trescientos setenta y tres millones setecientos cincuenta mil), incluyendo la opción de sobreasignación.

Precio de Colocación.

El Precio de Colocación es Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 M.N.) por CBFIs.

Forma de Liquidación.

Los CBFIs materia de la Oferta se liquidarán en efectivo mediante registros en libros a través del sistema de liquidación y custodia de Indeval. Se estima que los compradores iniciales recibirán sus CBFIs en forma de registros en libros en las oficinas de Indeval en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 27 de marzo de 2012.

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

Fiduciario.

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

Fideicomitente.

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

Fideicomitentes Adherentes.

Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y/o en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar.

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar.

Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.

Administrador

F1 Management, S.C.

Asesor

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

Empresa de Servicios de Representación

F2 Services, S.C.

Intermediarios Colocadores.

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

Representante Común.

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

Fideicomiso.

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

Tipo de Instrumento

CBFIs.

Valor Nominal de los CBFIs.

Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Clave de Pizarra.

FUNO11.

Denominación.

Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Patrimonio del Fideicomiso.

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

Inversiones en Bienes Inmuebles.

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

Derechos de los Tenedores de los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre nuestros Bienes Inmuebles a sus Tenedores por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.

Amortización.

Los CBFIs serán no amortizables.

Distribuciones.

Las Distribuciones de Efectivo se han estado efectuando de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

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

Fuente de Distribuciones y Pagos.

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

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

Garantías

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

Lugar y Forma de Pago

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

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.

20 de marzo de 2012.

Fecha de la Oferta Pública.

22 de marzo de 2012.

Fecha de Cierre de Libro.

21 de marzo de 2012.

Fecha de Registro en BMV.

22 de marzo de 2012.

Fecha de Liquidación.

27 de marzo de 2012.

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario.

Ps. \$7,304'750,858.00 (siete mil trescientos cuatro millones setecientos cincuenta mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$8,407'507,579.00 (ocho mil cuatrocientos siete millones quinientos siete mil quinientos setenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Posibles Adquirentes de los CBFIs.

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

Legislación.

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

Régimen Fiscal Aplicable.

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

Depositario.

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

Autorización y Registro de la CNBV.

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012 y se encuentra inscrito con el número 2679-1.81-2012-003, en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, celebraremos con los Intermediarios Colocadores en México un contrato de colocación para la Colocación, mediante la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme de 181'053,450 CBFIs y 27'158,018 CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación en México. Además, celebraremos con los Intermediarios Internacionales un contrato de colocación regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de 143'946,550 CBFIs, que corresponden a la parte de la Oferta Internacional y 21'591,982 CBFIs, que corresponden a la opción de sobreasignación internacional. Conforme a lo anterior, les otorgaremos tanto a los Intermediarios Colocadores en México como a los Intermediarios Internacionales, la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente. El Precio de Colocación por CBFIs materia de la Oferta en México será equivalente al Precio de Colocación por CBFIs materia de la Oferta Internacional en Dólares, considerando el tipo de cambio en vigor en la fecha de determinación del Precio de Colocación.

Sindicación

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

Porciones de Colocación

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

Colocador	Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	Porcentaje
Intermediario Colocador Líder		
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	90'986,468	43.70%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	74'750,000	35.90%
Protego Casa de Bolsa S.A. de C.V.	35'650,000	17.12%
Intermediario Colocador Co-Líderes		
Casa de Bolsa Credit Suisse (Méjico), S.A. de C.V.	275,000	0.13%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	5'000,000	2.40%
Miembros del Sindicato Colocador		
Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	350,000	0.17%
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	700,000	0.34%
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	500,000	0.24%
TOTAL	208'211,468	100%

Distribución

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores en México contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que pudiera incluir la participación y adquisición de CBFIs, siempre que se haya cubierto en su totalidad la demanda del mercado, en posición propia por los Intermediarios Colocadores en México, al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes en la Oferta en México. Además, los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de distribuir los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

En el supuesto de que alguno o todos los Intermediarios Colocadores coloquen total o parcialmente los CBFIs objeto de esta Emisión entre sus partes relacionadas respectivamente, dichas partes relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en esta Oferta.

Promoción

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

Posturas

Posturas

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., serán los encargados de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs será el Día Habil anterior a la fecha de la

Oferta en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores en México ingresen al sistema de EMISNET de la BMV el Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta.

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

Asignación

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

Contrato entre Sindicatos

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

inversionistas domiciliados en México, y ofrecerán y venderán los CBFIs únicamente en los Estados Unidos y otros mercados distintos de México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable.

Condiciones Suspensivas

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

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

Condiciones Resolutorias

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

- I. (A) Que nosotros, o cualquiera de nuestras subsidiarias, según sea aplicable, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados, hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto de nuestro negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio relevante en nuestro capital o deuda de largo plazo o de cualquiera de nuestras subsidiarias, según sea aplicable, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de nuestros negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación o de nuestras subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto,

cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;

II. Que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV y/o en la Bolsa de Valores de Nueva York, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por nosotros en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos o México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Global, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores en México, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

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

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

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

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

Sobreasignación

Hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar en la Oferta 48'750,000 CBFIs adicionales dentro de la Oferta Global (27'158,018 CBFIs para los Intermediarios Colocadores en México y 21'591,982 CBFIs para los Intermediarios Internacionales), los cuales representan, en conjunto, el 15% del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta. De ser ejercida la opción de colocación adicional para la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización: (i) mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la

Colocación de los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México obtenidos en la fecha de liquidación; (ii) diferirán su entrega a nosotros conforme lo pactado en el contrato de colocación, y (iii) deberán usarlos únicamente para las operaciones de estabilización.

A más tardar a los treinta (30) Días contados a partir de la Fecha de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México nos liquidarán los CBFIs de la sobreasignación, ya sea mediante la (i) entrega de los CBFIs que hubieran adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, para su cancelación, o (ii) pagando el Precio de Colocación por cada CBFIs efectivamente colocado y no retirado del mercado, o (iii) una combinación de lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores. Junto con la liquidación de los CBFIs de la sobreasignación los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización, nos rendirán un informe pormenorizado de las actividades de estabilización realizadas por ellos y el resultado de las mismas.

Estabilización

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

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

Agente de Sobreasignación y Estabilización

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

Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, a partir del 13 de septiembre de 2011 y hasta el 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por un

período contado a partir del 18 de marzo de 2013 y hasta el 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control.

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

Diversos

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

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

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

FACTORES DE RIESGO

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

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

Factores relacionados con los CBFIs.

Activos limitados del Fideicomiso.

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

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

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

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

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas

posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

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 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 2011, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 227,617 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 31% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera. Además, una de nuestras propiedades está ocupada por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de esta propiedad dependerá de la estabilidad financiera de un sólo arrendatario. Esta propiedad es Reforma 99, que está ocupada por un organismo gubernamental, y representó aproximadamente 4% de la renta fija anualizada a partir del 31 de diciembre de 2011. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

El cierre de la transacción conforme a la cual adquiriremos las propiedades que conforman la Cartera MexFund está sujeta a las Condiciones Suspensivas MexFund, por lo que el incumplimiento de dichas condiciones pueden impedirnos adquirir estas propiedades.

Nuestra capacidad para poder adquirir las propiedades que conforman la Cartera MexFund se encuentra restringida debido a que el Contrato Marco establece condiciones suspensivas que en caso de no cumplirse podrían afectar de manera adversa la adquisición de dichas propiedades en el Patrimonio del Fideicomiso. Las Condiciones Suspensivas MexFund a las cuales está sujeto el Contrato Marco, son las siguientes: (i) que el Fiduciario del Fideicomiso obtenga la opinión favorable de los especialistas contratados por el Fideicomiso para la

realización de una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera y administrativa de la Cartera MexFund; (ii) la autorización por parte de la CNBV y la BMV respecto la actualización de inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y la autorización de la actualización del listado de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV, con el objeto de que se incluya la emisión de aquellos CBFIs que se utilizarán para el pago de la contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) la notificación de concentración respecto de la aportación de la Cartera MexFund ante la Comisión Federal de Competencia (COFECO) y que transcurridos 10 (diez) días hábiles de presentada o reconocerse como presentada dicha notificación, la COFECO no emita una orden de impedimento para llevar a cabo la aportación.

Actualmente, hemos realizado la notificación de concentración respecto de la aportación a COFECO y contamos con su autorización para llevar a cabo la operación. Creemos que el cumplimiento de las demás Condiciones Suspensivas MexFund se llevará a cabo antes del 31 de marzo de 2012, por lo que en la fecha de celebración de esta Oferta, estarían pendientes de formalizarse las aportaciones de las propiedades que integran la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso.

Esperamos entregar CBFIs a MexFund como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que pagar la contraprestación en CBFIs y efectivo y siempre que la cantidad en efectivo resulte mayor al valor de los CBFIs entregados, nuestra adquisición de la Cartera MexFund será considerada compraventa en lugar de aportación y por lo tanto dicha adquisición causaría ISAI. Asimismo, en el mismo supuesto, arrendatarios de las propiedades que integran la Cartera MexFund podrían tener el derecho de preferencia para la compra de la propiedad arrendada, ya sea de acuerdo a la Legislación Aplicable o conforme a los términos del Contrato de Arrendamiento, y no podemos asegurar que dichos arrendatarios no ejercitarán su derecho.

La inhabilidad de completar la adquisición de cualquiera de las propiedades que integran la Cartera MexFund puede perjudicar nuestra condición financiera, resultados de las operaciones, flujo de efectivo y la capacidad para el pago de beneficios a los Tenedores.

No hemos celebrado contratos definitivos para la compra de propiedades adicionales utilizando los recursos netos de esta Emisión, y por lo tanto, usted será incapaz de evaluar los méritos económicos de cualquier inversión adicional que nosotros realicemos previo a la inversión en esta Oferta. Si nosotros somos incapaces de utilizar los recursos netos de esta Emisión para adquirir propiedades adicionales en un tiempo considerable o en cualquier tiempo, nuestros resultados respecto de las operaciones pueden verse afectados de manera perjudicial.

Nuestro éxito futuro depende en gran parte en nuestra capacidad para continuar el crecimiento de nuestro negocio mediante la adquisición de propiedades adicionales. No hemos celebrado contratos definitivos para la compra de cualquier propiedad en específico utilizando los recursos netos de esta Emisión y, por lo tanto, usted será incapaz de evaluar los méritos económicos de nuestras adquisiciones antes de realizar una decisión de inversión respecto de los CBFIs. Es nuestro interés el utilizar los recursos netos de esta Emisión de manera efectiva o buscar propiedades adecuadas para adquirirlas en forma oportuna o en términos aceptables pero no podemos asegurar que el uso de esos recursos no podría resultar en ingresos

sustancialmente por debajo de los esperados o resulte en una perdida, que pudiera tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Hasta que sean identificables las inversiones consideradas como apropiadas, tenemos la intención de mantener los recursos netos de esta Emisión en inversiones a corto plazo, como por ejemplo CETES. Estas inversiones se espera proporcionen un rendimiento neto menor del que nosotros buscamos alcanzar con las adquisiciones de las propiedades. Nosotros podríamos ser incapaces de invertir los recursos netos de esta Emisión en términos aceptables, o en forma alguna, lo cual pudiese retrasar la recepción de ganancias por parte de los Tenedores, en caso de haberlas, respecto su inversión. Además, debido a que nosotros no habremos identificado estas futuras inversiones consideradas como apropiadas al tiempo de esta Emisión, nosotros tendremos la más amplia facultad para invertir dichos recursos en cualesquier activos que pudiésemos identificar en un futuro.

No podemos asegurar que seremos capaces de identificar activos que cumplan con nuestros objetivos de inversión, que seremos exitosos en consumar cualquier oportunidad de inversión que identifiquemos o que una o más inversiones que pudiéramos hacer utilizando los recursos netos de esta emisión vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo. Nuestra incapacidad para hacer lo anterior podría materialmente y adversamente afectar nuestro resultado de operaciones y flujo de efectivo.

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

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para una descripción más detallada de estos y otros riesgos referentes a México, Ver "Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con México".

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

Las propiedades que integran nuestra Cartera ubicadas en los estados de Chiapas, Guanajuato, Jalisco, Estado de México, Quintana Roo, Distrito Federal y Guerrero representaron aproximadamente 8%, 7%, 14%, 26%, 21%, 23% y 2% respectivamente, de nuestra Renta fija anualizada al 31 de diciembre de 2011. 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, de oficina y para uso mixto en México, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de estos sectores.

Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera consistía en cuatro propiedades industriales, una propiedad de oficinas, siete propiedades comerciales, cinco propiedades para uso mixto, que representa aproximadamente el 27%, 4%, 40% y 28%, respectivamente, de nuestro ingreso fijo por Rentas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2011. Esta concentración puede exponernos a un riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores inmobiliarios comercial e industrial mayor a aquel que tendríamos si nuestras propiedades se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

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

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

La 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 cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores a los que nosotros tenemos, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir

nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener los arrendatarios cuando expire el arrendamiento de nuestro arrendatario. En ese caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, 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 91% de área rentable al 31 de diciembre de 2011. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2011, señala que en 2012 se vencerán contratos que representan aproximadamente 11% del área rentable ocupada. Además, algunos de nuestros arrendamientos se han convertido a duración de tiempo indefinido (aproximadamente 20% de los Contratos de Arrendamiento, que corresponden a 8% del área rentable ocupada al 31 de diciembre de 2011, es decir, 49,202 metros cuadrados de área rentable ocupada) pero los arrendatarios que están bajo estos arrendamientos continúan ocupando espacio y nos hacen los pagos de Renta. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente a Rentas iguales o superiores a las Rentas existentes o que no serán ofrecidas disminuciones sustanciales en la Renta, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario para atraer nuevos arrendatarios o retener a los arrendatarios existentes. 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, de oficina y de uso mixto;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables ;
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones de nuestra capacidad de trasladar gastos a nuestros arrendatarios.

Además, los periodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente desaceleración económica global, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los arrendamientos existentes. Si nosotros no logramos operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

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

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

En diciembre de 2011 celebramos 2 contratos de crédito mediante los cuales se nos otorgaron 2 líneas de crédito por un total acumulado de hasta Ps. 3,600'000,000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) 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 incluyen, y los contratos mediante los cuales pudiéramos adquirir nuevos financiamientos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito requieren que nosotros mantengamos índices financieros específicos y que cumplamos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una mora o acelerar la liquidez de parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre 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.

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 nuestra condición financiera y nuestro flujo de caja.

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguro de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el

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

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

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

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

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

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

disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

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

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

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

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

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

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

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

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente.

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

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

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestras propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

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

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 o debilidades materiales 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 debilidad material que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

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

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS o fondos de inversión;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de propiedades tales como la Cartera MexFund, 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 adquisición de las propiedades que integran la Cartera MexFund, 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 adquisición de las propiedades que integran la Cartera MexFund. 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.

Con el fin de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una propiedad durante este periodo, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un periodo de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Además, los propietarios originales de la Cartera de Aportación conforme al Convenio de Adhesión respectivo, tienen derechos de reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos. Adicionalmente, el propietario de cualquier propiedad que haya sido aportada, o que vaya a ser aportada en un futuro, incluyendo MexFund, podría tener derechos de reversión con respecto de las propiedades aportadas por ellos, según se establezca en los convenios de adhesión respectivos. Conforme a estos derechos, en caso que decidimos enajenar una propiedad de nuestra Cartera o en la terminación de nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tengan derechos de preferencia con respecto a todas nuestras propiedades, en tanto el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidimos enajenar cualquiera de nuestras propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha propiedad preferentemente y a un precio que será determinado y notificado por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Asimismo, de conformidad con aproximadamente 332 Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2011, dichos arrendatarios tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad de nosotros si decidimos vender la propiedad en el futuro, mismo derecho que tendrá prioridad sobre al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podrían ser prioritarios al derecho de reversión de los Propietarios. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos. Ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*”. “*Ciertas relaciones y Transacciones Relacionadas*”.

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

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

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

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

Las propiedades que comprenden la Cartera MexFund y otras 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 la Cartera MexFund y 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 trattaron 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, recursos netos derivados de esta Emisión 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 obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

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

Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs.

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 o con Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, co-inversión u otra. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y

nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables de los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

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

Nuestra deuda existente tiene una tasa de interés variable y deuda en la que incurramos también podría tener una interés a tasa 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.

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

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

Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, creemos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, incluyendo a André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas y Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones, quienes además son directivos de nuestro Administrador. Nuestro Administrador es responsable por la administración y mantenimiento diario de nuestro negocio y la Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación seguirán siendo nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Los términos iniciales del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación solamente se extienden hasta el quinto aniversario de vigencia inicial del contrato, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el quinto aniversario de vigencia inicial del contrato. Si el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación se terminan y no se encuentran reemplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de

nuestro Administrador, de la Empresa de Servicios de Representación o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podemos competir con Grupo-E por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para Grupo-E. Nosotros y nuestro Asesor hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a 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. Ver "Contratos y Acuerdos - Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso"- Derecho de Preferencia" del presente Prospecto. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen derechos de preferencia respecto a todas nuestras propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos derechos de reversión y 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 reversión, ver “*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia*” del presente Prospecto. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

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

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

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

La terminación del Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Administración y del Contrato de Asesoría en Planeación sin que exista una Conducta de Destitución, puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. Dicho contrato también será terminado si se terminan el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por virtud de la terminación del Contrato de Administración o del Contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Servicios de Representación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años 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 realice la presente Oferta, no habrá compensación por destitución alguna. Aproximadamente 60% de nuestros CBFIs en circulación son 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, la Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros sin que ocurra una Conducta de Destitución o por virtud de la terminación del Contrato de Administración o del Contrato de Asesoría en Planeación, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de vigencia de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a la Empresa de Servicios de Representación a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a la Empresa de Servicios de Representación durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión, no habrá compensación por destitución alguna.

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

Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

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

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1º de enero de 2004 y otras normas legales fueron

modificadas recientemente entre marzo y junio de 2010. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, 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 la Empresa de Servicios de Representación. En relación con la emisión inicial y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme al cual pagamos a nuestro Administrador, nuestro Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, los correspondientes honorarios. Ver "El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración". Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos nuestra Cartera y los términos del Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración fueron negociados entre Personas Relacionadas, y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, con su equipo de administración, nuestro Administrador, la Empresa de Servicios de Representación y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que tienen intereses en las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de nuestros valores.

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, incluido MexFund, 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, incluida MexFund, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR y el IETU que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero 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 Propietario aportante enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

El equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, tiene intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

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

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.

Una vez que se lleve a cabo esta Emisión, aproximadamente 31.9% de nuestros CBFIs en circulación serán mantenidos en el Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán 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 la Empresa de Servicios de Representación sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs

del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Además, algunos de estos individuos son miembros de nuestro Comité Técnico, y nuestro Comité Técnico está constituido por un máximo de 21 miembros principales y sus respectivos suplentes.

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

Una vez que se lleve a cabo esta Emisión, aproximadamente 31.9% de nuestros CBFIs en circulación son mantenidos en el Fideicomiso de Control. Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, por el periodo de tiempo que iniciará el 13 de septiembre de 2011 y terminará el 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por el período de tiempo que iniciará el 18 de marzo de 2013 y terminará el 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs 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.

Adicionalmente, esperamos emitir CBFIs para que sean entregados a MexFund como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con el Contrato Marco, MexFund y/o sus accionistas están sujetos a períodos de prohibición de venta de CBFIs. Para más información sobre la Cartera MexFund, ver "Negocios y Propiedades – Cartera MexFund".

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

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, apalancamiento y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, 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 Prospecto. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de

operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo-E, no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque 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. Además, una vez que se lleve a cabo la presente Emisión, aproximadamente 31.9% de nuestros CBFIs en circulación serán propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control. Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, por el periodo de tiempo que inició el 13 de septiembre de 2011 y terminará el 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y por el período de tiempo que iniciará el 18 de marzo de 2013 y terminará el 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor, nuestro Administrador o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Una vez que los Fideicomitentes Adherentes puedan

enajenar sus CBFIs, dichos valores serán elegibles para ser vendidos en los mercados de valores, lo que podría tener un impacto sobre el precio de nuestros CBFIs. Adicionalmente, emisiones futuras de nuestros CBFIs podría diluir a los Tenedores existentes.

Adicionalmente, esperamos emitir CBFIs para que sean entregados a MexFund como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con el Contrato Marco, MexFund y/o sus accionistas están sujetos a períodos de prohibición de venta de CBFIs. Para más información sobre la Cartera MexFund, ver "Negocios y Propiedades – Cartera MexFund".

Es probable que en futuro emitamos 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. De la misma forma, con motivo de la presente Oferta, se emitirán 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 y con motivo de la presente Oferta y 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 esta Oferta 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 la Emisión.

No podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de Oferta o por encima de él. La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, no líquida y volátil en comparación con otros mercados mundiales mayores. El precio de Oferta será determinado por acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de la Oferta luego de esta Oferta. Ver sección "Plan de Distribución". El valor de nuestros CBFIs podría ser afectado relevantemente y de forma adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de esta Oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;

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

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

El mercado de valores para nuestros CBFIs se 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.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

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

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

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

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

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

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

En el pasado, México ha experimentado períodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asumir que estas condiciones no regresarán o que estas

condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

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

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

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

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

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

La devaluación o la depreciación severas del peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio extranjero internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en períodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas.

Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

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

Al 31 de diciembre de 2011, salvo por un caso, la totalidad de los Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Pesos, representando aproximadamente 98% de nuestra Renta fija y aproximadamente 0.1% de nuestros Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Dólares, representando aproximadamente el 2% de nuestras Rentas fijas. 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 julio de 2012 se llevarán a cabo elecciones federales para Presidente de la República, Senadores y Diputados federales. A diferencia de los regímenes políticos mexicanos del pasado, las condiciones políticas actuales no permiten vislumbrar un partido que tenga una mayoría clara en las preferencias electorales o una tendencia clara en el posible voto social. Esto significa que el balance de poder en el Congreso y en relación de este con el Poder Ejecutivo, puede resultar en cambios en la política económica y fiscal del país y 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 y volver cauteloso al mercado inversionista. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

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

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

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros 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% y 4.2% para 2009, 2010 y 2011, respectivamente. Como resultado de la recesión y la desaceleración económica en México durante 2009, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia, a 4.50% en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés promedio anuales de los certificados de la tesorería de la Federación a 28 días disminuyeron a aproximadamente 4.5%. A mediano plazo, es posible que el Banco Central de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

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

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. 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, comenzaremos a reportar nuestros estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

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

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

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

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

Riesgos Fiscales

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

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

DESTINO DE LOS RECURSOS

Estimamos que los recursos netos que recibiremos derivados de la venta de 325'000,000 CBFIs en esta Oferta serán de Ps. \$7,304'750,858.00 (siete mil trescientos cuatro millones setecientos cincuenta mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), o de Ps. \$8,407'507,579.00 (ocho mil cuatrocientos siete millones quinientos siete mil quinientos setenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) si se ejerce la opción de sobreasignación por completo, considerando el Precio de Colocación de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 Moneda Nacional) por CBFIs, incluyendo los gastos y comisiones de intermediación y gastos estimados de la Oferta por Ps. \$413'999,142.00 (cuatrocientos trece millones novecientos noventa y nueve mil ciento cuarenta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar que se ejerce la opción de sobreasignación, pagaderos por nosotros.

Pretendemos utilizar los recursos netos derivados de la venta de los CBFIs en esta Emisión, para adquirir propiedades adicionales, pudiendo ser éstas las oportunidades de inversión identificadas en este Prospecto. Para una descripción detallada sobre las oportunidades de inversión identificadas, ver "*Negocio y Propiedades - Crecimiento*". La adquisición de las oportunidades de inversión identificadas que se describen en este Prospecto, está sujeta a la negociación y ejecución de los contratos de compraventa respectivos, así como otros requisitos, por lo que no podemos asegurar que seremos capaces de completar la adquisición de cualquiera de las propiedades a las cuales se refieren las oportunidades de inversión identificadas.

Recibiremos recursos netos provenientes de esta Emisión de Ps. \$7,304'750,858.00 (siete mil trescientos cuatro millones setecientos cincuenta mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.), o de Ps. \$8,407'507,579.00 (ocho mil cuatrocientos siete millones quinientos siete mil quinientos setenta y nueve Pesos 00/100 M.N.) si los Intermediarios Colocadores ejercen la opción de sobreasignación en su totalidad, después de deducir las contraprestaciones y comisiones por intermediación, y los gastos estimados de esta Oferta. Pretendemos usar los recursos netos de esta Emisión para adquirir propiedades, que pudieran incluir las oportunidades de inversión inmobiliarias identificadas en este Prospecto. Esperamos que los recursos netos derivados de esta Emisión sean utilizados en un máximo de 33% para adquirir propiedades adicionales de Personas Relacionadas, un máximo de 33% para adquirir propiedades adicionales en desarrollo o para desarrollo y el resto para adquirir propiedades adicionales estabilizadas de terceros incluyendo el pago de las contribuciones relativas.

Nuestra adquisición de propiedades de las cuales son propietarios los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y/o otras Personas Relacionadas, estarán sujetas al voto aprobatorio de la mayoría de nuestros miembros del Comité Técnico, así como de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Hasta en tanto se adquieran inversiones apropiadas, pretendemos mantener los recursos netos derivados de esta Emisión en inversiones a corto plazo, como por ejemplo CETES.

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con esta Oferta:

FUENTES Y USOS DE LA OFERTA⁽¹⁾			
Fuentes	Ps.	Usos	Ps.
Recursos Brutos		Adquirir propiedades adicionales de Partes Relacionadas, por un máximo de:	
Derivados de la Oferta	\$7,718'750,000.00	Adquirir propiedades en desarrollo o para desarrollo, por un máximo de:	\$2,434'916,952.60
		El resto, para adquirir propiedades estabilizadas de terceros incluyendo el pago de las contribuciones relativas:	\$2,434'916,952.60
		Gastos relacionados con la Oferta:	\$413'999,142.21
Total Fuentes	\$7,718'750,000.00	Total Usos	\$7,718'750,000.00

(1) Asumiendo un Precio de Colocación de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 M.N.) por CBFI y que no se ejerce la opción de sobreasignación.

GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán Ps. \$413'999,142.00 (cuatrocientos trece millones novecientos noventa y nueve mil ciento cuarenta y dos Pesos 00/100 M.N.)⁽¹⁾ y el Fideicomiso recibirá Ps \$7,718'750,000.00 (siete mil setecientos dieciocho millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.)⁽¹⁾ de la venta de los CBFIs. Los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión. Salvo por los conceptos mencionados en el punto 1 y 2 de la tabla siguiente, los montos descritos a continuación incluyen el IVA correspondiente:

Gastos Relacionados con la Oferta ⁽¹⁾	Ps.
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$17,610.00
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV	\$17,632.00
3. Pago de derechos de inscripción en el RNV	\$2'802,750.00
4. Listado en la BMV	\$595,000.00
5. Comisión por colocación	\$210'168,828.00
6. Honorarios de los asesores legales (incluye asesores legales en el extranjero)	\$22'275,142.00
7. Honorarios de los asesores legales de Intermediarios Colocadores	\$5'060,637.00
8. Impresión del Prospecto y costo de publicaciones	\$2'268,860.00
9. Traducciones	\$162,400.00
10. Otros Gastos	
Gastos Road show y otros reembolsables	\$12'424,033.00
Honorarios Dictámenes (Deloitte)	\$1'160,000.00
Data site	\$176,552.00
Otros	
Comisión de estructuración	\$53'722,500.00
Comisión de éxito del coordinador global	\$53'722,500.00
Comisión de éxito de los colocadores líderes	\$49'424,700.00
TOTAL	\$413'999,142.00

(1) Asumiendo que no se ejerce la opción de sobreasignación.

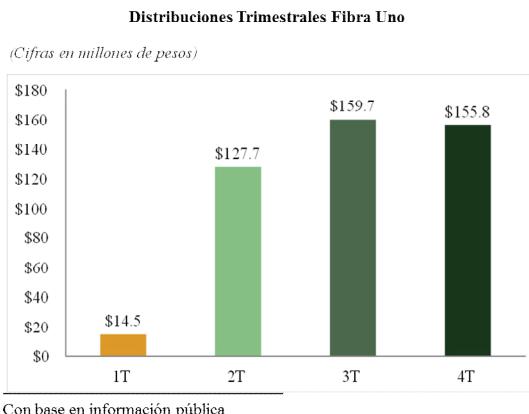
Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los recursos derivados de la Emisión.

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

Llevamos a cabo nuestras operaciones para ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Conforme a la LISR, 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 llevamos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, las Distribuciones de Efectivo se han estado efectuando de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

En la siguiente tabla se establecen, por los períodos indicados, los dividendos pagados por CBFI:

Periodo	Dividendo declarado
2011	
Primer trimestre	Ps. \$ 0.0343
Segundo trimestre	Ps. \$ 0.3021
Tercer trimestre	Ps. \$ 0.3779
Cuarto trimestre	Ps. \$ 0.3689



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

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

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

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) al 31 de diciembre de 2011:

- sobre una base real;
- sobre una base proforma, para reflejar nuestra adquisición de la Cartera MexFund; y
- sobre una base proforma ajustada para dar efecto a (i) la transacción descrita en el punto inmediato anterior; y (ii) la venta de 325'000,000 de CBFIs derivada de esta Emisión, considerando un Precio de Colocación de Ps. \$23.75 (veintitrés Pesos 75/100 Moneda Nacional) por CBFI después de deducir los gastos y comisiones de intermediación y gastos estimados de la Oferta.

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

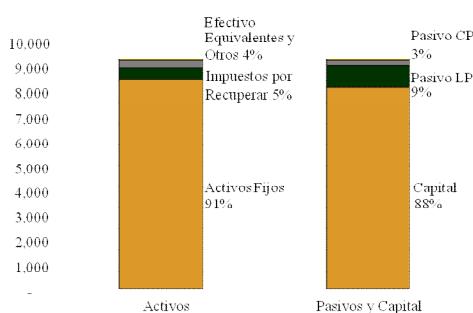
Al 31 de diciembre de 2011 en miles de pesos

	Observado	Proforma (no auditado)	Proforma ajustado (no auditado)
Efectivo y equivalentes de efectivo	257,071	257,071	7,561,822
Porción circulante del pasivo a largo plazo	20,790	20,790	20,790
Pasivo a largo plazo	829,210	829,210	829,210
Total del patrimonio ⁽³⁾	8,105,873	9,146,606	16,451,357
Capitalización total	8,955,873	9,996,606	17,301,357

⁽³⁾ Excluye hasta 48,750,000 CBFIs estimados por emitir con el ejercicio de la opción de sobreasignación

La información proforma que se incluye en la tabla anterior, es únicamente ilustrativa y asumiendo que la opción de sobreasignación no haya sido ejercida.

Estructura de Capital Fibra Uno 2011



Con base en información de Estados Financieros Auditados

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

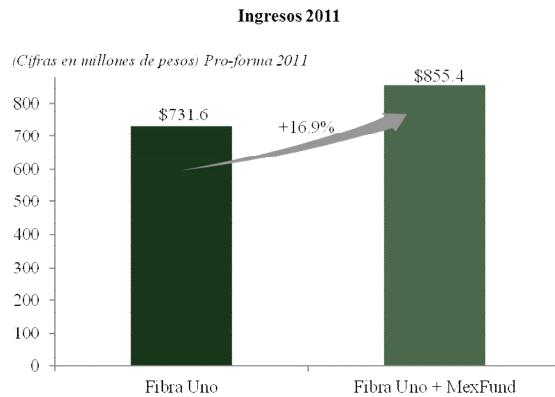
Las siguientes tablas presentan un resumen de información proforma con respecto a las propiedades de nuestra Cartera y con respecto a la Cartera MexFund por los períodos indicados. Estas tablas deberán ser revisadas en conjunto con los Estados Financieros Auditados, los Estados Combinados y nuestros estados financieros proforma combinados no auditados de nuestra Cartera y la Cartera MexFund y sus notas relacionadas por el período terminado al 31 de diciembre de 2011 (los “Estados Financieros Proforma”), información que está soportada en su totalidad en este Prospecto. Ver “*Presentación de información financiera y otra cierta información*”. Nuestra información financiera por el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011, deriva de los Estados Financieros Auditados y sus notas incluidas en este Prospecto. La información financiera relativa a las propiedades que integran la Cartera MexFund por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011, deriva de los Estados Combinados y sus notas respectivas incluidas en este Prospecto. Los Estados Combinados incluyen ingresos históricos y solamente ciertos gastos operativos de las propiedades que integran la Cartera MexFund. Los gastos operativos excluyen ciertos gastos que impactarán la operación futura de la operación de las propiedades y nuestros resultados futuros de operación, siendo éstos depreciación, intereses, pago de impuestos, entre otros. Por este motivo, no se pretende que los Estados Combinados sean una presentación total de los ingresos y gastos de las propiedades, ni son representativos de los resultados operativos actuales de los períodos presentados o resultados operativos futuros.

El contrato mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (el Fideicomiso), se encuentra fechado el 10 de enero de 2011, no obstante, ciertas actividades que formaron parte de la formalización y arranque del mismo, fueron concluidas hasta el día 12 del mismo mes. En virtud de que durante ese período de tiempo, únicamente se llevó a cabo la aportación del patrimonio inicial del Fideicomiso, equivalente a \$1,000 (un mil pesos). Ninguna operación fue realizada sino hasta el mes de marzo de 2011, y por ende ningún resultado se generó en dicho período, hemos considerado que la diferencia en días existente entre la fecha de celebración del contrato de Fideicomiso, y la que se incluye en el Prospecto adjunto, no tiene ningún efecto significativo para la lectura e interpretación de este documento.

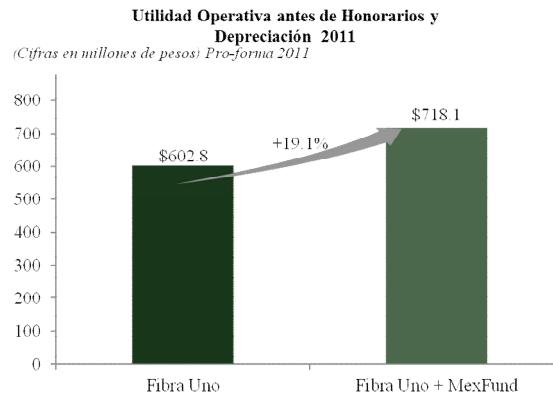
Los Estados Financieros incluidos en el presente Prospecto, fueron auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, nuestro Auditor Externo.

Estado de resultados condensado proforma Miles de pesos mexicanos (\$) Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011	Estado de resultados de FIBRA UNO por el periodo del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011	Estado de resultados por el periodo del 1 de enero de 2011 y hasta la fecha previa a la compra/contrucción de propiedades por/a FIBRA UNO	Estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 del portafolio de adquisición	Otros ajustes proforma	TOTAL
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$ 476,200	\$ 179,272	\$ 118,780	\$	774,252
Reembolso de gastos de operación y mantenimiento	54,930	20,638	5,026		80,594
Otros	592	-	-		592
	531,722	199,910	123,806		855,438
Gastos generales:					
Honorarios	32,170	12,635	6,414		51,219
Depreciación	62,932	30,226	8,317		101,475
Costos de operación y mantenimiento	57,391	28,064	9,105		91,703
Predial	0	25,272	2,475		27,747
Seguros	4,272	12,932	698		17,902
	156,765	109,129	12,278		290,046
Utilidad de operación	374,957	90,781	111,528	-11,874	565,392
Resultado integral de financiamiento:					
Gasto por intereses	-2,089				(2,089)
Ingreso por intereses	42,029				42,029
Ganancia cambiaria, Neta	174				174
Otros	-19				(19)
	40,095	0	0	0	40,095
Utilidad neta consolidada	\$ 415,052	\$ 90,781	\$ 111,528	\$ (11,874)	\$ 605,487

Las siguientes tablas muestran nuestra utilidad operativa antes de honorarios y depreciación para el año 2011:



Con base en información de Estados Financieros Proforma 2011.
Incluye ingresos por rentas, reembolsos y otros ingresos



Con base en información de Estados Financieros Proforma 2011. No se deducen de los Ingresos ninguno de los siguientes conceptos: (i) Depreciación, (ii) Honorarios.

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

**USTED DEBE LEER LA SIGUIENTE DISCUSIÓN JUNTO CON LA SECCIÓN
"INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA", LOS ESTADOS FINANCIEROS
Y SUS NOTAS RESPECTIVAS QUE APARECEN EN EL PRESENTE PROSPECTO.**

Información General

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

El contrato mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (el Fideicomiso), se encuentra fechado el 10 de enero de 2011, no obstante, ciertas actividades que formaron parte de la formalización y arranque del mismo, fueron concluidas hasta el día 12 del mismo mes. En virtud de que durante ese período de tiempo, únicamente se llevó a cabo la aportación del patrimonio inicial del Fideicomiso, equivalente a \$1,000 (un mil pesos). Ninguna operación fue realizada sino hasta el mes de marzo de 2011, y por ende ningún resultado se generó en dicho período, hemos considerado que la diferencia en días existente entre la fecha de celebración del contrato de Fideicomiso, y la que se incluye en el Prospecto adjunto, no tiene ningún efecto significativo para la lectura e interpretación de este documento.

Al 31 de diciembre de 2011 nuestra Cartera se encontraba integrada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, para sumar un total de 17 propiedades, representando aproximadamente 706,852 metros cuadrados de área rentable total, con una ocupación aproximada del 91%, consistentes en:

- Cuatro propiedades industriales que representan aproximadamente 290,505 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 41% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 99% al 31 de diciembre de 2011;
- Siete propiedades comerciales que representan aproximadamente 176,192 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 25% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 94% al 31 de diciembre de 2011;
- Una propiedad para oficinas que representa aproximadamente 14,032 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 2% de nuestra Cartera), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 100% al 31 de diciembre de 2011; y

- Cinco propiedades de usos mixtos que representan aproximadamente 226,123 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 32% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 78% al 31 de diciembre de 2011.

Las cifras correspondientes a tasas de ocupación pueden diferir de las reportadas en el cuarto trimestre de 2011, debido primordialmente a redondeos ya que para efectos de su cálculo en el reporte del cuarto trimestre se consideraron Contratos de Arrendamiento firmados en diciembre de 2011, cuya fecha de inicio de pago de renta es posterior al 31 de diciembre de 2011, en los casos de Taxco, Malecón Cancún, Vía Morelos y Lerma.

Las propiedades de usos mixtos son propiedades que tienen una combinación de componentes comerciales con componentes industriales, de oficina u hoteleras. Si el área rentable de nuestras propiedades de usos mixtos fuera reclasificada en propiedades industriales, comerciales y de oficina, al 31 de diciembre de 2011, el área rentable de propiedades industriales sería de un total aproximado de 401,753 metros cuadrados (aproximadamente el 57% del área rentable); el área rentable de propiedades comerciales sería de un total aproximado de 256,316 metros cuadrados (aproximadamente el 36% del área rentable); el área rentable de propiedades para oficinas sería de un total aproximado de 33,188 metros cuadrados (aproximadamente el 5% del área rentable); y el área rentable de hoteles sería de un total aproximado de 15,594 metros cuadrados (aproximadamente 2% del área rentable).

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

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

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

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Nuestros ingresos proceden, principalmente, de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen nuestra Cartera, depende principalmente de nuestra capacidad de (i) mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; (ii) arrendar el espacio actualmente disponible; (iii) arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los arrendamientos actuales; y (iv) a través de la expansión o construcción de propiedades. Al 31 de diciembre de 2011, nuestras propiedades que conforman nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 91%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros inquilinos o en nuestras áreas geográficas podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir propiedades adicionales que cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el área rentable de nuestras propiedades.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento previstos a vencer durante 2012 representan el 11% del total de nuestra área rentable ocupada y 16% de nuestra Renta fija.

Condiciones de Mercado. Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos de arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las tarifas de alquiler de nuestras propiedades. Creemos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras tarifas de alquiler por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras del arrendamiento, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables al

arrendatario a fin de mantener a los arrendatarios en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

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

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, están basados en nuestros estados financieros consolidados; los cuales fueron preparados bajo las normas de información financiera mexicanas (NIF). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con las NIF, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad futura bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones. Creemos que las políticas contables clave son las siguientes:

Reconocimiento de Ingresos

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

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

Reparaciones y Mantenimiento

Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento son reconocidos en resultados al

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

Valor de las propiedades contribuidas y adquiridas por nosotros

Los Bienes Inmuebles aportados y adquiridos por nosotros son reconocidos basados en su valor de mercado en la fecha en la cual se aportaron y adquirieron. El valor de mercado de las propiedades en nuestra Cartera Inicial se determina de acuerdo con el monto de efectivo y la cantidad de CBFIs que se paga o emite a cambio de las propiedades. El valor de mercado es asignado a terreno y edificios. La asignación del valor de mercado a estos rubros se hace tomando en cuenta el análisis hecho por el equipo directivo, basado en factores obtenidos de expertos valuadores independientes.

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

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta basada en el período de vida útil de las propiedades relacionadas, consistente con los métodos utilizados por la mayoría de las compañías representativas en el sector. Con base en estudios técnicos, concluimos que nuestros edificios tienen una vida promedio de 67 años. Las mejoras son amortizadas a lo largo del período más corto entre el plazo del contrato o la vida útil de las mejoras.

Revisamos el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos son, entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores

económicos y legales.

IFRS

Comenzando el 1 de enero de 2012, adoptamos las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS. Como resultado nuestra información financiera consolidada para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011, será convertida a IFRS como parte del período cubierto por los estados financieros anuales que utilizarán por primera vez IFRS. Comenzando el primer trimestre de 2012, empezaremos a reportar bajo las IFRS para cumplir con la Legislación Aplicable. Todavía tenemos que cuantificar el impacto potencial que la adopción de las IFRS pudiera tener sobre nuestros estados financieros. La adopción de las IFRS podría tener efectos en nuestra posición financiera consolidada y los resultados de nuestra operación.

Nos encontramos analizando las diferencias entre nuestras políticas contables actuales y aquellas establecidas en el IFRS dado que se anticipa que éstas aplicarán a nuestra información financiera consolidada. Hemos revelado diferencias potenciales entre IFRS y NIF que pudieran aplicarse a nosotros, así como otros impactos potenciales de la adopción de IFRS en nuestra información financiera consolidada que hemos considerado sólo hasta la fecha de este Prospecto en la Nota 16 de los Estados Financieros Auditados. Sin embargo, dado que aún no hemos completado nuestro análisis, diferencias e impactos adicionales podrían resultar que pudieran tener efectos significativos en nuestra información financiera consolidada que no están revelados en los Estados Financieros Auditados.

Ver factor 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.*”

Resultados de Operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los estados financieros auditados consolidados y notas relacionadas, por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2011.

Período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011

Ingresos

Total de ingresos: Los ingresos totales para el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2011 fueron de Ps. \$531,722,850. Los ingresos por arrendamiento representaron aproximadamente el 89.5% y los reembolsos de gastos de operación y mantenimiento, por parte de los inquilinos, representaron aproximadamente el 10.3% de los ingresos totales durante dicho período.

Gastos

Honorarios: Los gastos relacionados con honorarios para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fueron de Ps. \$32,170,057.00.

Depreciación: El gasto relacionado con la depreciación de las propiedades para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fue de Ps. \$62'932,063.00.

Gastos de operación y mantenimiento: Los gastos de operación y mantenimiento de las propiedades fueron de Ps. \$57'391,457.00 para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

Seguros: Los gastos relacionados con las pólizas de seguro fueron de Ps. \$4'271,639.00 para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

Predial: El impuesto predial del año 2011 no se ve reflejado en virtud de que fue pagado por los propietarios anteriores de las propiedades.

Resultado integral de Financiamiento

Gasto por intereses: Los gastos relacionados con intereses para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fueron de Ps. \$2'088,910.00.

Ingreso por intereses: Los ingresos relacionados con intereses para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fueron de Ps. \$42'028,785.00.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta consolidada para el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 ascendió a Ps. \$415'053,107.00.

Liquidez y Recursos de Capital

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

- Honorarios pagaderos bajo el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración;
- Gatos por intereses y amortizaciones de capital sobre deuda
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento, y futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores;

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Creemos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir 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 desarrollo o proyectos de nuevo desarrollo, remodelaciones, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos.

Adicionalmente, en diciembre de 2011 obtuvimos dos líneas de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$3,600'000'000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850'000,000 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), recursos que fueron utilizados para (i) pagar la contraprestación correspondiente por la compra de la propiedad Toluca; y (ii) pagar el financiamiento del IVA remanente causado por la adquisición de la Cartera de Adquisición y de Toluca. La tasa de interés de esta disposición al 31 de diciembre de 2011, fue de TIIE 91 días más un margen de 2 puntos porcentuales. El remanente de las líneas de crédito será utilizado para financiar nuestro futuro crecimiento. Para una descripción detallada de estas líneas de crédito, ver "*Negocios y Propiedades – Fuentes de Financiamiento*".

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 para pago de la adquisición. ...

Al 31 de diciembre de 2011, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$559'122,022.00 debido principalmente al efecto de los impuestos reembolsables de Ps. \$471'634,953.00 los cuales corresponden primordialmente al IVA (Impuesto al Valor Agregado) pagado por las adquisiciones de las propiedades denominadas Malecón Cancún, Chetumal y Toluca, así como por la adquisición de los Derechos de Arrendamiento de la propiedad Plaza Central.

Obligaciones

Adicionalmente, en diciembre de 2011 obtuvimos dos líneas de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$3,600'000'000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.), de la cual, la cantidad de hasta Ps. \$350'000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) está sujeta a un período de revolvencia de 3 años contados a partir del 21 de diciembre de 2011. El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850'000,000 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), recursos que fueron utilizados para (i) pagar la contraprestación correspondiente por la compra de la propiedad Toluca; y (ii) pagar el financiamiento del IVA remanente causado por la adquisición de la Cartera de Adquisición y de Toluca. La tasa de interés de esta disposición al 31 de diciembre de 2011, fue de TIIE 91 días más un margen de 2 puntos porcentuales. El remanente de las líneas de crédito será utilizado para financiar nuestro futuro crecimiento. Para una descripción detallada de estas líneas de crédito, ver "*Negocios y Propiedades – Fuentes de Financiamiento*".

Política de Distribución

Conforme al Oficio SAT nos es aplicable el régimen fiscal de FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal. Para obtener más información, consulte la sección "*Régimen Fiscal e Impuestos*". Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, tenemos la intención de pagar una distribución igual al 95% de nuestro resultado fiscal a los tenedores de nuestros CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2011, hemos pagado las Distribuciones en Efectivo por una cantidad de Ps. \$185'118,912.00 y un retorno sobre el capital de Ps. \$116'754,065.00 para un total de Ps. \$301'872,977.00, cifras que corresponden a las Distribuciones en Efectivo hasta el 30 de septiembre de 2011. Adicionalmente, el 14 de febrero de 2012 se pagó la Distribución en Efectivo correspondiente al último trimestre de 2011, período que comprende del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2011, para el cien por ciento de nuestros ingresos gravables por Ps. \$86'275,076.93 y un retorno sobre el capital de Ps. \$69'608,762.93 para un total de Ps. \$155'883,839.86. De esta manera, el total de las Distribuciones en Efectivo correspondientes al período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 suman Ps. \$457,756,816.06 de los cuales Ps. \$271,393,988.55 corresponden al 100% de nuestros ingresos gravables y Ps. \$186,362,827.51 corresponden al retorno de capital.

Inflación

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

Estacionalidad

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

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

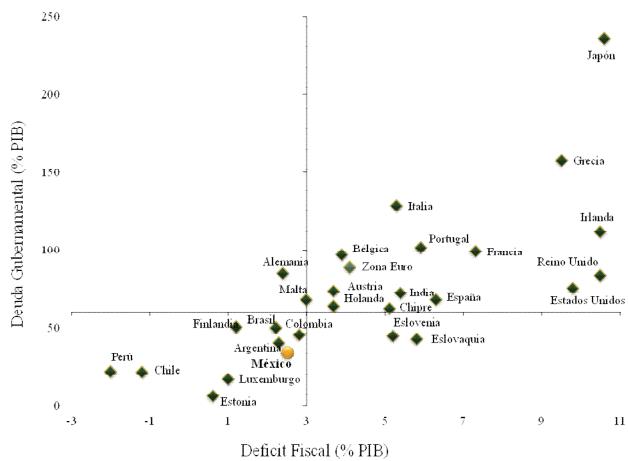
Nuestro ingreso futuro, flujo de caja y valor de los CBFIs dependen de las tasas de interés que prevalecen en el mercado, entre otros factores. El riesgo de mercado es la exposición a pérdidas debido a variaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio de divisas, los precios de los productos básicos y los precios de las acciones. El riesgo de mercado principal al que creemos que estamos expuestos es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores, incluyendo

las políticas monetarias y fiscales gubernamentales, las consideraciones políticas y económicas, nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de las tasas de interés. Podremos en el futuro contratar coberturas para cubrir dicho riesgo.

PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

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

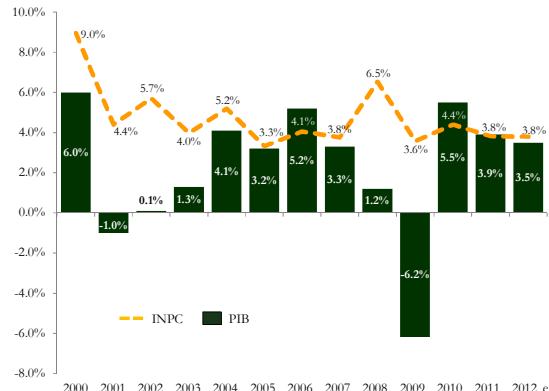


Fuente: Eurostat, SHCP, Bloomberg, El País

Méjico es una economía emergente atractiva con sólidos fundamentos macroeconómicos y buenas perspectivas de crecimiento. El sector inmobiliario en Méjico ha contado con el impulso de la estabilidad macroeconómica que el país ha logrado a través de una sólida política fiscal y monetaria. Méjico, un país con grado de inversión desde el 2001 (sus calificaciones crediticias actuales asignadas por Moody's Investors Service, Standard and Poor's Rating Services y Fitch Ratings son Baa1, BBB y BBB, respectivamente), es ahora reconocido por el hecho de que su mercado de capitales tiene un tipo de cambio flexible, totalmente convertible y grandes reservas de divisas. Estos factores han producido una inflación y tipos de interés a niveles bajos, con lo que el financiamiento a mediano y a largo plazo se encuentra disponible para proyectos inmobiliarios. El pronóstico oficial de inflación del Banco de Méjico a partir de febrero del 2012 para el 2012 es de 3.8%. El pronóstico para las tasas de interés del Banco de Méjico (basados en tasas pagadas por los CETES a 28 días) es de 4.4% para 2012. Las siguientes gráficas muestran el crecimiento del PIB real, la inflación y tasas de interés históricas de Méjico para el período 2000 a 2011, así como la estimación para 2012 en el caso del PIB real y la inflación.

Crecimiento del PIB Real e Inflación

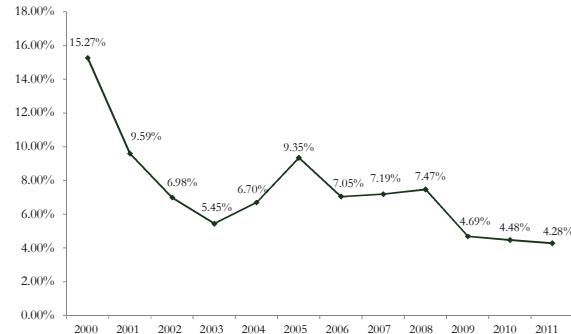
Variación PIB e Inflación
(2000 – 2012e)



Fuente: Banco de México

CETEs de 28 Días

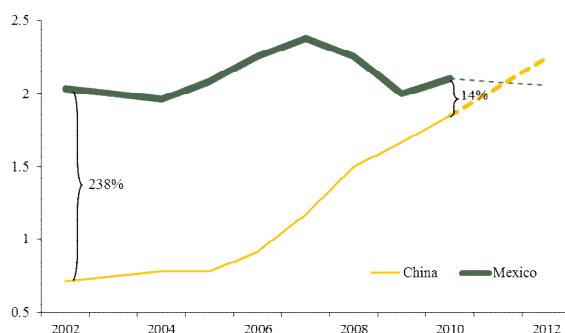
Panorama de tasas de interés (Cetes 28-días)
(2000 – 2011)



Fuente: Banco de México

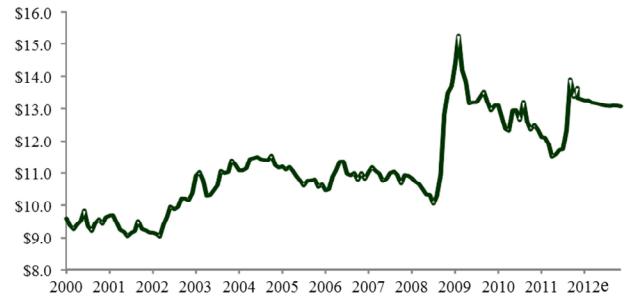
Las siguientes tablas muestran el costo laboral por unidad entre México y China, así como el tipo de cambio histórico entre el Peso y el Dólar.

Costo Laboral por Unidad (USDS/Hr.)



Fuente: Bloomberg, Boston Consulting Group, ILO, JP Morgan, SHCP

Tipo de cambio (MXN/SUSD)
(2000 – 2012e)



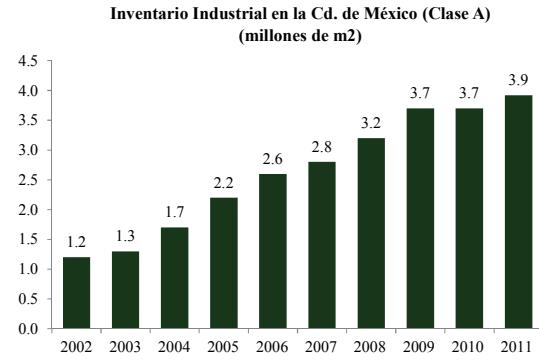
Fuente: Banco de México

En la última década, los tres subsectores comerciales inmobiliarios en arrendamiento (distintos al residencial) en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (es decir, principalmente el industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento significativo en cuanto a inventario bruto. Para el período que va del año 2000 al segundo trimestre del 2011, la superficie total comercial en México creció a una tasa de crecimiento promedio compuesto anual o CAGR (por sus siglas en inglés) de 8.0%. En la Ciudad de México, uno de nuestros mercados clave, el inventario bruto de clase A del espacio industrial creció a una CAGR de 14.1% (2002-2011), mientras que la Clase A y la Clase A+ de espacio para oficinas creció a una CAGR de 7.5% (2001-2011). Creemos que el crecimiento en el sector inmobiliario en arrendamiento distinto al sector residencial está respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía mexicana en general y se traducirá en atractivas oportunidades de adquisición para nosotros. En las gráficas

siguientes se proporciona información adicional con respecto a este crecimiento durante los períodos señalados.



Fuente: Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio



Fuente: CBRE - MarketView Cd. de México Mercado Industrial 4T 2011



Fuente: CBRE - MarketView Cd. de México Mercado Oficinas 4T 2011

De acuerdo con Business Monitor International (febrero 2012), la demanda por espacio industrial está siendo impulsada por la industria automotriz, así como por una robusta demanda por servicios manufactureros, principalmente de los Estados Unidos de América. Importantes proyectos recientemente anunciados por Mazda Motors y Fiat podrían implicar que tanto productores como sus proveedores ocupen más espacio en los estados de Guanajuato y en la zona metropolitana de Toluca. En cuanto al subsector comercial, señala que si bien su repunte ha sido más lento en la etapa posterior a la crisis económica, la expectativa de crecimiento en el consumo privado también alimenta la expectativa de recuperación del subsector. Por otro lado, indica que existe cierto optimismo con respecto al subsector de oficinas, anticipando margen para crecer, particularmente a partir del status del país y de la región como un mercado emergente en el clima global actual. Finalmente, sugiere incrementos generalizados de rentas alrededor de 16% en 2012 con base en los siguientes factores: (i) el status de México como la segunda economía más grande de América Latina; (ii) inversionistas en EEUU podrían estar considerando a los países vecinos por condiciones de mercado más estables; y (iii) la dinámica exportadora que probablemente refuerce al subsector industrial, con un turismo creciente hacia el país con implicaciones favorables para la actividad comercial.

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

Dinámica Demográfica y Geografía

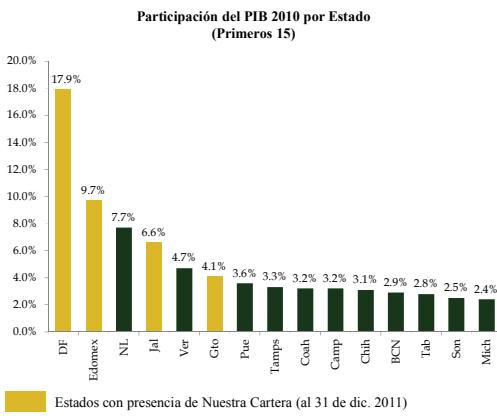
La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en las políticas de salud pública, que han reducido las tasas de mortalidad y natalidad. Estas tendencias están impulsando la demanda de los consumidores mediante la ampliación de los segmentos económicamente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

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

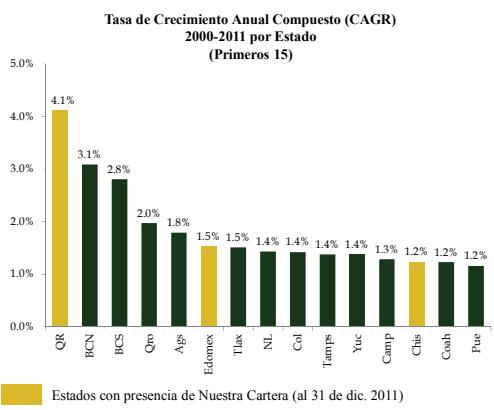
Con respecto a nuestros proyectos comerciales, los directivos principales de nuestro Asesor han mantenido un plan de expansión que se basa en la construcción o la adquisición del tipo de propiedades afin a las características antes descritas. Como los directivos principales de nuestro Asesor lo han hecho en el pasado, nos enfocaremos en la adquisición, desarrollo y administración de centros comerciales comunitarios, entre otros activos orientados al valor. Un centro comunitario está diseñado para facilitar las compras y el entretenimiento de los consumidores en la comunidad. Los centros comunitarios están a menudo anclados con supermercados, salas de cine, farmacias o tiendas departamentales de descuento. Las anclas están respaldadas por "*outparcels*" (puestos comerciales en el exterior de un mall) típicamente ocupados por restaurantes, operadores de comida rápida, instituciones financieras y en las tiendas on-line que ofrecen diversos productos y servicios que van desde bienes, salud y equipo electrónico. Un "*power center*" está dominado por varios puntos de anclaje general, incluidos los grandes almacenes de descuento, clubes de almacenes o los líderes del sector "*category killers*". Los "*power centers*" suelen consistir en varias anclas independiente (sin conexión) y sólo una cantidad mínima de pequeños arrendatarios especializados. En nuestra opinión, estas propiedades son los activos más estables en el sector de locales comerciales, ya que suelen estar

anclados por comerciantes orientados al valor y basados en las primeras necesidades. Nuestra intención es ofrecer un espacio comercial de calidad en las ciudades de tamaño medio caracterizadas por la falta de espacio de locales comerciales (en otras palabras, las ciudades poco desatendidas) y ampliar nuestra presencia en nuestros mercados existentes con el fin de satisfacer la creciente demanda de inmuebles comerciales de calidad. Grupo-E se ha posicionado como uno de los principales proveedores de locales comerciales a los arrendatarios que quieran ofrecer bienes y servicios a los habitantes de las comunidades en crecimiento, especialmente aquellos que apoyan a los centros urbanos y de turismo (por ejemplo, Cancún) y esperamos aprovechar estas ventajas a través de nuestra relación con nuestro Asesor.

Ofrecemos una cartera diversificada de propiedades, convenientemente ubicadas en lugares que se benefician de las tendencias más dinámicas en los mercados industriales, comerciales y de oficinas. Tenemos presencia en algunos de los estados más importantes de México en función del crecimiento económico y demográfico. Por ejemplo, dos de nuestras propiedades comerciales y de uso mixto se localizan en Quintana Roo, un estado floreciente y orientado al turismo con la tasa de crecimiento de población más alta de 2000 a 2011 (4.1%). Además, la mayoría del área rentable de nuestros Bienes Inmuebles, al 31 de diciembre de 2011, está concentrada en la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, y Quintana Roo, los cuales, a excepción de este último, representan tres de las más importantes entidades económicas de México, que de acuerdo con cifras del INEGI en 2010 aportaron el 17.9%, el 9.7% y el 6.6% al PIB de México, respectivamente. En las gráficas siguientes se proporciona información de los estados relativa a la CAGR poblacional durante el período de 2000 a 2011 y el porcentaje del PIB de México durante el 2010.



Fuente: INEGI



Fuente: CONAPO

Leyenda	Entidad Federativa
Ags	Aguascalientes
BCN	Baja California Norte
BCS	Baja California Sur
Camp	Campeche
Chih	Chihuahua
Chis	Chiapas
Coah	Coahuila
Col	Colima
DF	Distrito Federal
Edomex	Estado de Mexico
Gto	Guanajuato
Jal	Jalisco
Mich	Michoacan
NL	Nuevo Leon
Pue	Puebla
QR	Quintana Roo
Qro	Queretaro
Son	Sonora
Tab	Tabasco
Tamps	Tamaulipas
Tlax	Tlaxcala
Ver	Veracruz
Yuc	Yucatan

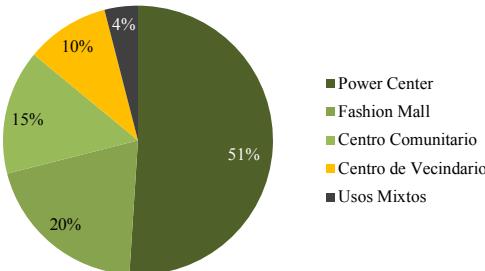
De acuerdo con nuestra visión a largo plazo, nuestras propiedades comerciales, la mayoría de las cuales, junto con una propiedad de uso mixto con componente comercial, están ubicadas en el sureste y suroeste del país, tienen un alto valor estratégico para nosotros, ya que constituyen un grupo de activos preferenciales que operan en una región con gran potencial comercial, derivado de los flujos turístico y la falta de espacio comercial de calidad.

De acuerdo con un reporte de Colliers International, al 30 de junio de 2011, había 550 centros comerciales monitoreados, totalizando aproximadamente 15.5 millones de m², lo que integra el universo de espacio comercial rentable disponible en México y que incluye los centros comerciales de los diferentes tipos: "power centers", "fashion malls", "mixed use", "outlet malls", "community centers", "neighbor centers", "entertainment centers", y "lifestyle centers".

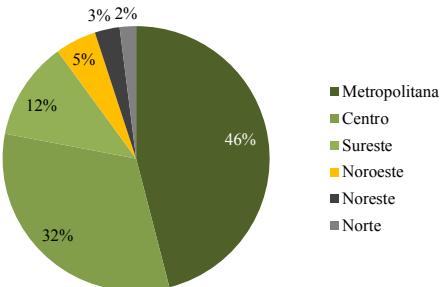
Durante los primeros seis meses de 2011, 10 centros comerciales iniciaron operaciones, lo que representa alrededor de 181,000 m² más la expansión de dos centros comerciales existentes que adicionan aproximadamente 25,000 m². Con respecto a nuevos proyectos o proyectos en desarrollo, Colliers International ha monitoreado 59 nuevos proyectos (de los cuales 53 corresponden a centros comerciales nuevos y el resto a la expansión de centros comerciales existentes) en proceso, lo que totaliza 1.8 millones de m².

De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), al 30 de junio de 2011 había 20.1 millones de m² de piso de venta ocupados. Las siguientes gráficas muestran un desglose por zona de los proyectos en construcción o desarrollo al 30 de junio de 2011 y un desglose por tipo de los nuevos centros comerciales durante los primeros seis meses de 2011.

Segmentación de Nuevos Centros Comerciales
(Ene – Jun 2011)
~206,000 m²



Segmentación por Zona de Centros Comerciales en Proceso de Construcción
(Junio 2011)

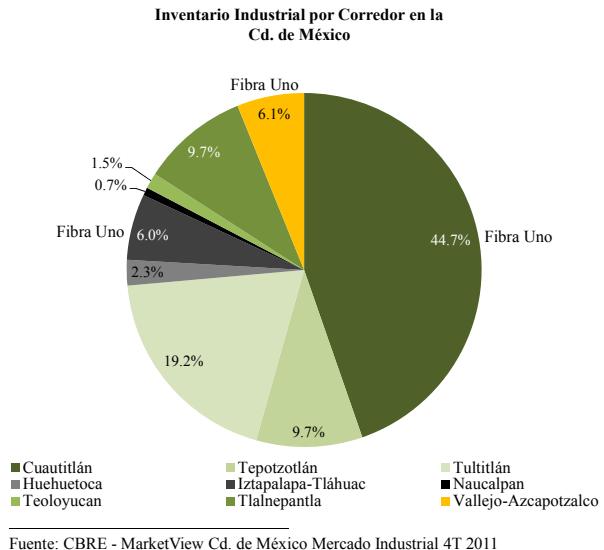


Monitor de Crecimiento de Centros Comerciales (C.C.)

Año	No. de C.C.
2007	418
2008	461
2009	505
2010	542

Fuente: Colliers International, Retail Market Overview, Cd. de México (2T 2011)

Con respecto a nuestros activos industriales, creemos que hemos adquirido algunas de las propiedades industriales mejor posicionadas en el centro de México, que proporcionan el espacio de almacenamiento y el soporte de la distribución logística de algunas de las mayores empresas de productos de consumo y logística en el país. Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas ya que están vinculadas a los corredores comerciales más dinámicos que conectan el centro de México con los Estados Unidos y con varios puntos clave de la economía mexicana. La vigorosa actividad económica de estas zonas constituye una fuente importante de demanda de espacio en nuestros activos industriales. Durante 2011, los corredores dentro de los que se encuentran nuestras instalaciones industriales representaron un total de 56.9% del inventario total de espacio industrial en metros cuadrados. Entre estos corredores, el de Cuautitlán, Vallejo-Azcapotzalco, e Iztapalapa-Tláhuac contribuyeron con un 44.7%, 6.1% y 6.0%, respectivamente, del inventario total de espacio industrial en el área metropolitana de la Ciudad de México. El siguiente gráfico muestra el inventario de espacio individual por corredor al cierre de 2011.



Creemos 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.

Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Creemos que tenemos el potencial significativo de expansión a mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que creemos que nos permitirán llegar a ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con nuestro Administrador, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Prudential Real Estate Investors (en la Ciudad de México y Guadalajara) y ProLogis (en la Ciudad de México, Guadalajara y el Estado de México) principalmente.

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 Dahños (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina

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

De acuerdo a CB Richard Ellis, la renta promedio mensual del sector industrial Clase A en la Ciudad de México por metro cuadrado en el segundo trimestre del 2011 fue de EUA\$4.65 por metro cuadrado, comparada con EUA\$7.20 por metro cuadrado en Sao Paulo. Del mismo modo, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México en el segundo trimestre del 2011 fue de EUA\$24.3 por metro cuadrado, frente a EUA\$82.5 por metro cuadrado en Sao Paulo.

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

Las siguientes tablas proporcionan información adicional de las rentas en estos y otros mercados de América Latina al cierre del segundo trimestre de 2011.

	Inventario de Oficinas (miles de m ²)	Renta Promedio (EUA\$/m ² /mes)	Tasa de ocupación
Cd. de Mexico (México)	3,509.8	\$ 24.3	88.1%
Sao Paulo (Brasil)	1,992.6	\$ 82.5	95.0%
Santiago (Chile)	1,664.2	\$ 27.3	97.4%
Buenos Aires (Argentina)	1,207.4	\$ 27.0	89.7%
Rio de Janeiro (Brasil)	956.2	\$ 81.1	94.7%
Bogota (Colombia)	801.0	\$ 30.6	92.0%
Monterrey (México)	638.5	\$ 19.0	87.3%
San Jose (Costa Rica)	671.6	\$ 30.6	93.9%
Lima (Perú)	427.0	\$ 17.4	98.8%
Caracas (Venezuela)	369.5	\$ 72.7	91.9%
Cd. de Panamá (Panamá)	211.4	\$ 20.5	95.8%
Guadalajara (México)	192.1	\$ 20.8	84.2%
Total	12,641.3	\$ 39.95	92.1%

Fuente: CB Richard Ellis, Market Overview Latinoamérica, mercado de oficinas 2T 2011

	Inventario Industrial (miles de m ²)	Renta Promedio (EUA\$/m ² /mes)	Tasa de ocupación
Monterrey (Mexico)	5,639.5	\$ 3.32	91.0%
Sao Paulo & Campinas (Brasil)	4,528.6	\$ 7.20	93.6%
Cd. de México (México)	3,847.5	\$ 4.65	92.6%
Bajío (Mexico)	3,809.0	\$ 3.98	91.1%
Reynosa (México)	2,663.9	\$ 3.69	89.6%
Guadalajara (México)	1,727.7	\$ 4.03	94.5%
Santiago (Chile)	1,710.4	\$ 5.58	98.6%
Saltillo (México)	1,513.0	\$ 4.19	93.0%
Cd. de Panamá (Panamá)	294.1	\$ 8.00	91.0%
Total	25,733.7	\$ 4.64	92.4%

Fuente: CB Richard Ellis, Market Overview Latinoamérica, mercado industrial 2T 2011

Mercado Comercial Premium	Renta Promedio (EUA\$/m ² /mes)
Rio de Janeiro (Brasil)	\$ 172.40
Bogotá (Colombia)	\$ 146.80
Sao Paulo (Brasil)	\$ 126.40
Buenos Aires (Argentina)	\$ 110.00
Cd. de Panamá (Panamá)	\$ 60.00
Lima (Perú)	\$ 60.00
Santiago (Chile)	\$ 53.70
Cd. de México (México)	\$ 68.00
Total	\$ 99.66

Fuente: Cb Richard Ellis, 2010

Respecto al Mercado Inmobiliario de Oficinas en México, estimamos que el momento es realmente positivo comparado con otras de las grandes ciudades de América Latina. Las siguientes tablas muestran los ciclos rentables de los mercados inmobiliarios de oficinas de América Latina, el mercado mexicano, incluyendo la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, entrando en un ciclo positivo de mercado con expectativa de aceleración de crecimiento rentable, mientras que ciudades como Sao Paulo o Bogotá están entrando en el ciclo con la una expectativa de crecimiento rentable desacelerado.



Fuente: CB Richard Ellis, Market View Latinoamérica, mercado de oficinas, 2T 2011

INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

Generalidades

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

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

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

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

Comparación de determinados aspectos de las FIBRAS y los REITs

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

	FIBRAS Mexicanas	REITs de EUA
Distribuciones	<ul style="list-style-type: none">• Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	<ul style="list-style-type: none">• Se debe distribuir al menos un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.

Enfoque de la Inversión	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos. • Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo. • Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes. • Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos "<i>primary held for sale to customers in the ordinary course of Business.</i>"
Otras consideraciones	<ul style="list-style-type: none"> • Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales relacionados con adquisición de inmuebles. • Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR. • Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 28%, sujeta a reducción o excepción a 	<ul style="list-style-type: none"> • Un máximo del 25% de activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs. • Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional. • Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas acciones.

	<p>ciertas clases de inversionistas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
--	--	--

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

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

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

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

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

Negociación de nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada SENTRA Capitales, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como

resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

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

Deudores Relevantes

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

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

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

NEGOCIOS Y PROPIEDADES

FIBRA UNO

General

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

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

Visión

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

Estrategia

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

arrendatarios, los cuales incluyen algunas de las empresas líderes en México en sus respectivas industrias así como empresas internacionales con presencia en México. En muchos casos estos arrendatarios presentan a nuestro Asesor propuestas para expandirse hacia un mercado específico y esperamos que dichas propuestas representen una valiosa fuente de oportunidades de adquisición de inmuebles.

Nuestra Formación

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583'710,838.50 (tres mil quinientos ochenta y tres millones setecientos diez mil ochocientos treinta y ocho Pesos 50/100 M.N.) incluyendo la opción de sobreasignación ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades). Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección “*Negocios y Propiedades- Nuestra Formación*”.

Nuestros Bienes Inmuebles

Al 31 de diciembre de 2011 nuestra Cartera se encontraba integrada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, para sumar un total de 17 propiedades, representando aproximadamente 706,852 metros cuadrados de área rentable total, con una ocupación aproximada del 91%, consistentes en:

- Cuatro propiedades industriales que representan aproximadamente 290,505 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 41% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 99% al 31 de diciembre de 2011;
- Siete propiedades comerciales que representan aproximadamente 176,192 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 25% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 94% al 31 de diciembre de 2011;
- Una propiedad para oficinas que representa aproximadamente 14,032 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 2% de nuestra Cartera), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 100% al 31 de diciembre de 2011; y
- Cinco propiedades de usos mixtos que representan aproximadamente 226,123 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 32% de nuestra Cartera), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación del 78% al 31 de diciembre de 2011.

Las cifras correspondientes a tasas de ocupación pueden diferir de las reportadas en el cuarto trimestre de 2011, debido primordialmente a redondeos ya que para efectos de su cálculo en el reporte del cuarto trimestre se consideraron Contratos de Arrendamiento firmados en diciembre de 2011, cuya fecha de inicio de pago de renta es posterior al 31 de diciembre de 2011, en los casos de Taxco, Malecón Cancún, Vía Morelos y Lerma.

Las propiedades de usos mixtos son propiedades que tienen una combinación de componentes comerciales con componentes industriales, de oficina u hoteleras. Si el área rentable de nuestras propiedades de usos mixtos fuera reclasificada en propiedades industriales, comerciales y de oficina, al 31 de diciembre de 2011, el área rentable de propiedades industriales sería de un total aproximado de 401,753 metros cuadrados (aproximadamente el 57% del área rentable); el área rentable de propiedades comerciales sería de un total aproximado de 256,316 metros cuadrados (aproximadamente el 36% del área rentable); el área rentable de propiedades para oficinas sería de un total aproximado de 33,188 metros cuadrados (aproximadamente el 5% del área rentable); y el área rentable de hoteles sería de un total aproximado de 15,594 metros cuadrados (aproximadamente 2% del área rentable).

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Nuestra Cartera está situada en 7 entidades federativas (Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal) y 15 municipios y Delegaciones. Nuestras propiedades están principalmente situadas en ubicaciones accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas importantes, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica favorable y densamente pobladas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de diciembre de 2011, teníamos aproximadamente 738 Contratos de Arrendamiento celebrados con 678 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2011, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 227,617 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 31% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 5.1 años por área rentable, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. En los sectores industrial, comercial y de uso mixto, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento, es de 4.2, 8.1 y 4.2 años, por área rentable, respectivamente, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido (no se considera el término de vigencia correspondiente a propiedades de oficina, debido a que el Contrato de Arrendamiento para nuestra propiedad de oficina se renueva anualmente, y expiró en diciembre de 2011. Actualmente nos encontramos en proceso de renovar el contrato con el arrendatario que ocupa nuestra propiedad de oficina ya que dicho arrendatario continúa ocupando el inmueble y pagando renta). Al 31 de diciembre de 2011, aproximadamente el 20% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 8% del área rentable ocupada, es decir 49,202 metros cuadrados, y 13% de la Renta fija) eran renovados por tiempo indefinido y algunos de ellos pueden ser terminados previo aviso con 30 Días de anticipación, lo que nos proporciona flexibilidad para negociar nuevos arrendamientos y así incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Adicionalmente, substancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento contienen ajustes inflacionarios automáticos respecto al pago de las Rentas.

El 11 de noviembre de 2011, celebramos el Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades que presentan las siguientes características: (i) tipo de inmueble (18 (dieciocho) propiedades comerciales, 2 (dos) propiedades de oficina, 2 (dos) propiedades de usos mixtos y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica (8 (ocho) entidades federativas y 16 (dieciséis) municipios y delegaciones); e (iii) inquilinos (aproximadamente 77 (setenta y siete) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera MexFund asciende aproximadamente a 126,466 m² (ciento veintiséis mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados) y al 31 de diciembre de 2011, reportó una tasa de ocupación de 99% (noventa y nueve por ciento).

A cambio de la aportación de la Cartera MexFund a nuestro patrimonio, esperamos entregar como contraprestación a MexFund la cantidad aproximada de hasta Ps. \$1,040'000,000.00 (Un mil cuarenta millones de Pesos 00/100), monto que esperamos pagar en CBFIs a un precio por CBFIs igual al promedio ponderado del precio de cierre diario (por volumen) de nuestros CBFIs en la BMV durante los 30 días calendario previos al 11 de noviembre de 2011. El monto mencionado está sujeto a posibles ajustes según los resultados de la auditoría realizada sobre la Cartera MexFund. Adicionalmente, en la determinación del precio de compra de la Cartera MexFund, nuestro Comité Técnico consideró que, de conformidad con los términos del Contrato Marco, nuestra adquisición de la Cartera MexFund se considerará como realizada el 1 de enero de 2012. Como resultado, nosotros tendremos los derechos respecto de todas las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier impuesto al valor agregado (IVA) atribuible a dichas propiedades, retroactivas a dicha fecha, con dichos montos compensados por ciertos gastos. Además, MexFund y/o sus accionistas estarán sujetos a un periodo de prohibición de venta de CBFIs respecto de los CBFIs que los mismos reciban como contraprestación por dichas propiedades. Para una descripción detallada de la Cartera MexFund, ver "*Negocios y Propiedades - Cartera MexFund*" y nuestros Estados Financieros Proforma.

Adicionalmente, en diciembre de 2011 obtuvimos dos líneas de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$3,600'000'000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.), de la cual, la cantidad de hasta Ps. \$350'000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) está sujeta a un período de revolvencia de 3 años contados a partir del 21 de diciembre de 2011. El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850'000,000 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), recursos que fueron utilizados para (i) pagar la contraprestación correspondiente por la compra de la propiedad Toluca; y (ii) pagar el financiamiento del IVA remanente causado por la adquisición de la Cartera de Adquisición y de Toluca. La tasa de interés de esta disposición al 31 de diciembre de 2011, fue de TIIE 91 días más un margen de 2 puntos porcentuales. El remanente de las líneas de crédito será utilizado para financiar nuestro futuro crecimiento. Para una descripción detallada de estas líneas de crédito, ver "*Negocios y Propiedades - Fuentes de Financiamiento*". Creemos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. La obtención de financiamiento adicional puede hacerse con garantía o sin garantía y podrá incluir la asunción de endeudamiento por nuestra parte para la adquisición futura de propiedades. Para una descripción detallada de las fuentes de financiamiento con que contamos al día de hoy, ver "*Fuentes de Financiamiento*".

Conforme crezca nuestro negocio, esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

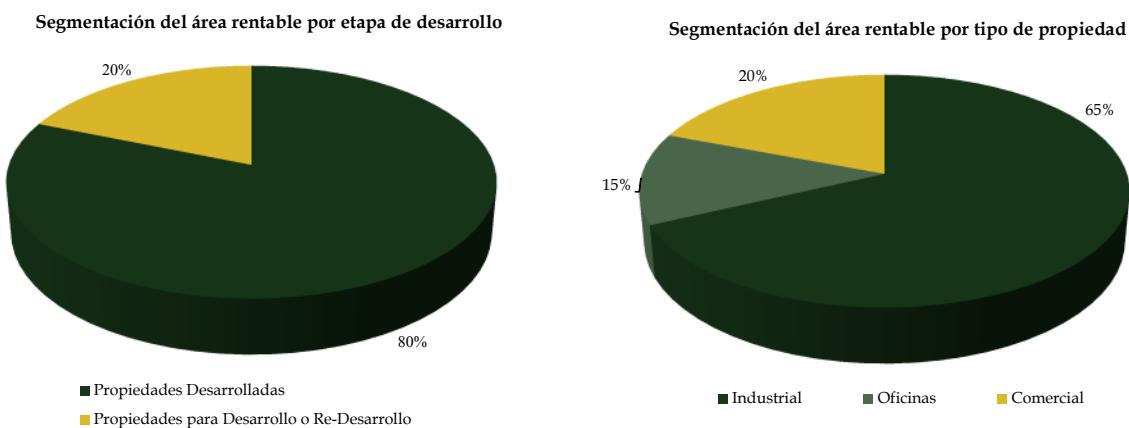
Crecimiento

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuesta por carteras y propiedades individuales, entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra cartera de Bienes Inmuebles. No hemos celebrado contratos definitivos para realizar la transmisión de la propiedad de cualquiera de estas carteras o inmuebles, por lo que no podemos asegurar que seremos capaces de completar cualquiera de estas adquisiciones. Dichas oportunidades de inversión inmobiliaria incluyen 8 carteras diferentes con 344 propiedades en el agregado. Basándonos en discusiones preliminares con los vendedores de dichas propiedades, hemos sido informados que estas propiedades, en conjunto: (i) comprenden un total de aproximadamente 2 millones de metros cuadrados de área rentable, incluyendo más de 1 millón de metros cuadrados correspondientes a propiedades industriales, más de 200,000 metros cuadrados correspondientes a propiedades de oficinas y más de 300,000 metros cuadrados correspondientes a propiedades comerciales; (ii) se encuentran ubicadas en 29 entidades federativas (toda la República Mexicana a excepción de Hidalgo, Tlaxcala y Zacatecas); (iii) tienen más de 1,000 contratos de arrendamiento celebrados con sus arrendatarios; (iv) la tasa de ocupación basada en el área rentable es de aproximadamente 80%; (v) con relación a las propiedades que se encuentran totalmente desarrolladas, incluyendo aquellas estabilizadas y aquellas en proceso de estabilización, la tasa total de ocupación es de aproximadamente 90%; y (vi) aproximadamente el 20% del área rentable total de las propiedades representa espacio para desarrollo o re-desarrollo, una parte del cual se encuentra actualmente en negociaciones con arrendatarios potenciales mientras que el remanente se encuentra vacante. Adicionalmente, basándonos en las discusiones preliminares que hemos tenido con los vendedores de dichas propiedades, estimamos que tienen un valor de activos de aproximadamente \$23,000'000,000.00 (veintitrés mil millones de Pesos 00/100 M.N.) y existe deuda sobre las propiedades por aproximadamente \$8,500'000,000.00 (ocho mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Esperamos que la cartera mencionada sea financiada con: (i) los recursos netos derivados de esta Oferta; (ii) préstamos bajo nuestras actuales líneas de crédito y la asunción de la deuda existente de algunas de estas propiedades; y/o (iii) la emisión de CBFIs para su posterior entrega a los propietarios de dichas propiedades como contraprestación, en caso de que así lo prefieran.

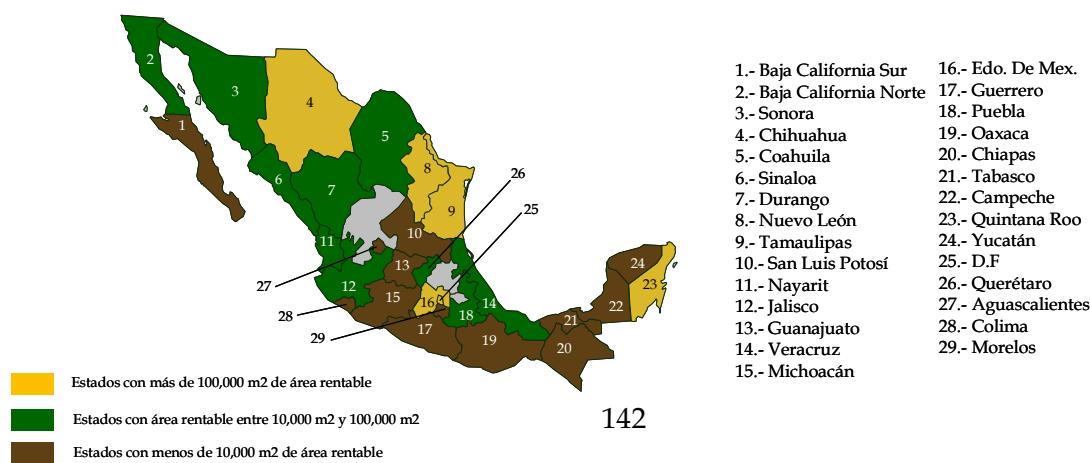
Basándonos en información preliminar proporcionada por los vendedores de dichas propiedades, estimamos que la tasa de capitalización para estas propiedades se ubicará en un rango de aproximadamente 7.5% a 11.5%, con base en la utilidad operativa futura proyectada y en el precio estimado de compra de dichas propiedades. Algunas de las propiedades que conforman las oportunidades de inversión inmobiliaria mencionadas anteriormente, están

actualmente controladas, total o parcialmente, por empresas filiales de nuestro Asesor. La adquisición de cualquier propiedad controlada por afiliadas de nuestro Asesor o cualquier otra parte relacionada, incluyendo la determinación del precio de compra por dichas propiedades, estará sujeta a nuestras políticas con respecto a transacciones con Personas Relacionadas y requerirán el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Asimismo, algunas de estas propiedades tienen deuda y en la medida que asumíramos dicha deuda en relación con la adquisición de dichas propiedades, nuestro nivel de apalancamiento incrementaría. La adquisición de las propiedades que conforman las oportunidades de inversión inmobiliaria está sujeta a la negociación y ejecución de los correspondientes contratos de compraventa acordados de manera conjunta con los vendedores, mismos que esperamos contengan condiciones para el cierre de dichas adquisiciones, así como a la obtención de ciertas autorizaciones de las autoridades aplicables, y en algunas circunstancias, de la Asamblea de Tenedores. No podemos garantizar que negociaremos y celebraremos satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaremos en posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

Distribución por etapa de desarrollo y tipo de Propiedad Oportunidades de Inversión Inmobiliaria Identificadas



Distribución Geográfica Oportunidades de Inversión Inmobiliaria Identificadas



Nuestra Administración

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo de nuestro Administrador, quien cuenta con aproximadamente 54 empleados al 31 de diciembre de 2011, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera. Somos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayuda en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Adicionalmente contamos con los servicios de la Empresa de Servicios de Representación, quién lleva a cabo ciertos servicios a nuestro nombre, relacionados con los arrendamientos, la cobranza y la facturación de Rentas bajo nuestra supervisión. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, están exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Ver sección "*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*".

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

Grupo-E

Con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria mexicana, Grupo-E es un conjunto de personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas, y de uso mixto. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los años setentas, cuando miembros de la familia El-Mann iniciaron operaciones como franquicia de una marca mexicana de pinturas y productos afines. Según se fue expandiendo la franquicia, la familia El-Mann se enfrentó a la escasez de propiedades bien ubicadas que se apegaran a sus estándares de calidad y ofrecieran un alquiler razonable. Como resultado, Grupo-E comenzó a adquirir y desarrollar terrenos, los cuales, en ocasiones, eran más grandes que el espacio que necesitaba para sus tiendas y por tanto inició la construcción de espacios comerciales adicionales para ser arrendados a otros negocios. Al detectar esa oportunidad en el mercado inmobiliario, Grupo-E se enfocó al negocio inmobiliario, ampliando su cartera de propiedades durante toda la década de los años ochenta, construyendo a principios de los años noventa su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene

operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado más de 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, a sus excelentes relaciones con la industria, a su conocimiento del mercado y a su capacidad de ejecución. Creemos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control detiene al menos el 15% de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado proporcionarnos el derecho de preferencia para adquirir Bienes Inmuebles que por sus características sean considerados como una oportunidad de inversión inmobiliaria futura, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad y hasta el grado de que dicha oportunidad incluya propiedades de los sectores industrial, oficinas, comercial, hoteles o de uso mixto. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié, han acordado proporcionarnos un derecho de preferencia respecto de la adquisición de las propiedades (comerciales, industriales, oficinas, hoteles o de uso mixto) de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Para una descripción más detallada, ver sección “*Contratos y Acuerdos*”. Creemos que este acceso futuro a inmuebles, así como la relación que mantienen los administradores de nuestro Asesor y los de Grupo-E con arrendatarios clave y corredores inmobiliarios e inversionistas, generará para nosotros una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Nuestro Asesor

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

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

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

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

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

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

Oportunidades de Mercado

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

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

Principios del Mercado Inmobiliario

Nuestras Ventajas Competitivas

Estabilidad Económica	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado fuerte estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.	Acceso al Capital	Nuestra estructura de capital nos permitirá obtener financiamiento y nos proporcionará acceso a los mercados de capital.
Demografía	La transición demográfica de México a una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	Mercados Objetivos	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con población creciente en México con ingresos medios.
Geografía	México continúa estando posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio globales, del turismo y de los consumidores emergentes.	Ubicación	Nuestra base de propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de importante conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios, por lo que pocas compañías podrían desempeñar funciones similares.	Experiencia/Escala	La experiencia y recursos del equipo de administradores de nuestro Asesor, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.

Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	Capacidad de Suministro	El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; adicionalmente tendremos acceso a propiedades actualmente propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y a futuras oportunidades suministradas por miembros de Grupo-E.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	Crecimiento Interno	Nuestra Cartera podrá ser capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.
Escasez Relativa	Los inversionistas inmobiliarios que buscan invertir en México están limitados por la falta de vehículos o productos de inversión.	Diferencia Financiera	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

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

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido del 13 de septiembre de 2011 al 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y durante el período comprendido del 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver “*La Oferta – Prohibición de Venta de CBFIs*”. Creemos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearán sus intereses con los de los Tenedores.

Adicionalmente, esperamos emitir CBFIs para que sean entregados a MexFund como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con el Contrato Marco, MexFund y/o sus accionistas están sujetos a períodos de prohibición de venta de CBFIs. Para más información sobre la Cartera MexFund, ver “*Negocios y Propiedades – Cartera MexFund*”.

•Cartera industrial, comercial, de oficinas y de uso mixto, de alta calidad. Creemos que nuestra Cartera es una de las carteras de más alta calidad de propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en México. Nuestra Cartera está constituida por

propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de calidad reconocida. Creemos que las propiedades referidas a continuación constituyen un indicativo de la calidad de nuestra Cartera.

- —*Malecón Cancún. (Uso Mixto)* Malecón Cancún es una propiedad de uso mixto, ubicada en el centro de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Malecón Cancún cuenta con un componente comercial, de oficinas y hotelero, así como con un componente residencial que no es parte de nuestra Cartera. El componente comercial, de oficinas y hotelero cuenta con aproximadamente 80,550 metros cuadrados de área rentable. La calidad de esta propiedad está respaldada, entre otras cosas, por sus tiendas ancla, que generan una gran afluencia de visitantes y flujo de personas. Los componentes de oficinas y hoteleros de esta propiedad fueron concluidos en diciembre de 2011, adicionando aproximadamente 14,515 y 9,352 metros cuadrados de área rentable, respectivamente. Respecto al componente de oficinas, aproximadamente 2,173 metros cuadrados han sido rentados a tres arrendatarios, de los cuales sólo uno tiene contrato de arrendamiento con inicio de vigencia previo al 31 de diciembre de 2011 con 1,003 metros cuadrados, mientras que el componente hotelero cuenta con un contrato de arrendamiento que fue firmado en octubre de 2011 y fue entregado en su totalidad a finales de enero de 2012.
- —*Guadalajara (Industrial)*. Guadalajara es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad inició operaciones en el año 2008 y por ello es una de las propiedades industriales más nuevas en Jalisco, la cual incluye un nuevo almacén que fue completado y entregado a un arrendatario en julio de 2010. Esta propiedad fue desarrollada por Grupo-E con el objeto de atender el déficit de centros de distribución en Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México. La ubicación de la propiedad y su proximidad al aeropuerto internacional de Guadalajara le da plusvalía como centro de distribución para arrendatarios que otorgan servicios a la ciudad y sus alrededores. La propiedad cuenta con 310 andenes, cruce de andén en tres bodegas y una espuela de ferrocarril. La propiedad se encuentra ocupada por 12 arrendatarios, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México, así como la empresa más grande de panadería en Latinoamérica. La propiedad cuenta con 141,324 metros cuadrados de superficie rentable, y presenta una ocupación de aproximadamente 99% al 31 de diciembre de 2011.
- —*Reforma 99 (Oficinas)*. Reforma 99 es un edificio de oficinas ubicado en la Delegación Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. La propiedad está ocupada por una dependencia gubernamental y se encuentra en la principal avenida de la Ciudad de México, Avenida Paseo de la Reforma, en un área con una dinámica actividad económica. La propiedad cuenta con aproximadamente 14,032 metros cuadrados rentables y presenta una ocupación de 100% al 31 de diciembre de 2011.
- **Visión de mercado anticipada.** Creemos que nos beneficiamos de la visión de mercado anticipada del equipo de administración de nuestro Asesor. En muchos casos, dicho equipo ha logrado ser innovador y “first mover” en el desarrollo de propiedades en mercados con un perfil

económico y demográfico caracterizado por un alto crecimiento de ingresos y población, así como mercados tradicionalmente desatendidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, buscamos enfocarnos en estos mercados y esperamos beneficiarnos de la experiencia que tienen los directivos de nuestro Asesor al momento atacar dichos mercados.

- **Atractiva estructura de capital.** En diciembre de 2011, obtuvimos 2 líneas de crédito por un total de Ps. \$3,600'000,000.00 (tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) que serán utilizados en parte, para financiar nuestro crecimiento, y creemos que estamos en muy buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para hacer crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar nuestras futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales o internacionales. Nuestro objetivo es tener un coeficiente de apalancamiento máximo del 50% sobre el valor de mercado de nuestros activos y pretendemos mantener una cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.20 veces. Al 31 de diciembre de 2011, nuestro nivel de apalancamiento era 8.5% de la capitalización de mercado del Fideicomiso, y nuestro nivel de cobertura de servicio de deuda era 5.61 veces. Consideramos que muchos de nuestros competidores del sector inmobiliario en México se han enfrentado o enfrentan retos debido a la reciente desaceleración económica, tales como un apalancamiento substancial con vencimientos de corto y mediano plazo, así como una reducción considerable de financiamiento disponible para financiar vencimientos que están próximos a su fecha de terminación. Creemos que por tener acceso a los mercados públicos y además por mantener niveles de deuda relativamente bajos, tendremos una gran ventaja sobre nuestros competidores en lo que respecta a adquirir y desarrollar propiedades que se ajusten a nuestros objetivos de inversión.
- **Diversificación geográfica y de arrendatarios.** Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de la propiedad denominada Plaza Central, para sumar un total de 17 propiedades, incluyendo cuatro propiedades industriales, siete propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Esas propiedades están diversificadas por tipo de activo, por zona geográfica y arrendatarios. Nuestra Cartera está situada en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal y 15 municipios y delegaciones, en zonas que generalmente han demostrado tener una tendencia demográfica favorable, así como una población socio-económica amplia y con tendencia al aumento de ingresos. Creemos que la diversificación geográfica de nuestras propiedades servirá para no depender de manera significativa de alguna zona específica o de una economía regional de México en particular. También consideramos que tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Consideramos que nuestras propiedades tienen arrendatarios con buena reputación y solvencia, lo cual contribuye a la estabilidad de nuestros ingresos por concepto de Rentas. Al 31 de diciembre de 2011, teníamos aproximadamente 738 Contratos de Arrendamiento con aproximadamente 678 arrendatarios de varias industrias, incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y de oficinas para uso gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2011, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 227,617 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 31% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad

de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México. Creemos que la diversidad de nuestra base de arrendatarios ayudará a reducir al mínimo nuestra exposición a las fluctuaciones económicas de una sola industria o sector económico o respecto a cualquier arrendatario en particular. Al 31 de diciembre de 2011, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 5.1 años, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. El 11 de noviembre de 2011, celebramos un Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades que presentan las siguientes características: (i) tipo de inmueble (18 (dieciocho) propiedades comerciales, 2 (dos) propiedades de oficina, 2 (dos) propiedades de usos mixtos y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica (8 (ocho) entidades federativas y 16 (dieciséis) municipios y delegaciones); e (iii) inquilinos (aproximadamente 77 (setenta y siete) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera MexFund asciende aproximadamente a 126,466 m² (ciento veintiséis mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados) y al 31 de diciembre de 2011, reportó una tasa de ocupación de 99% (noventa y nueve por ciento). Para una descripción detallada de la Cartera MexFund, ver sección “Negocios y Propiedades – Cartera MexFund”.

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

futura de inversión en inmuebles que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial, de oficinas o de uso mixto, de las que al 10 de enero de 2011 eran propietarios mayoritariamente, ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Creemos que dicho acceso a futuros inmuebles, otorgado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertas propiedades que actualmente son mayoritariamente propiedad de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, así como la amplitud de relaciones de nuestro Asesor en la industria inmobiliaria mexicana, nos genera una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores. Además, creemos que nuestra presencia en el mercado local nos permite generar otras oportunidades de adquisición. Nuestro Administrador cuenta con personal interno para la administración de propiedades en cada una de nuestras 17 propiedades, incluyendo la propiedad denominada Plaza Central. Creemos que esa presencia en el mercado local nos permite comprender mejor las características y tendencias específicas de cada localidad, responder rápida y directamente a las necesidades y demandas de los arrendatarios, así como atraer nuevos arrendatarios y conservarlos. Además, creemos que nuestra red de relaciones con la industria y con Grupo-E, aumenta nuestra capacidad para realizar adquisiciones fuera de procesos competitivos de mercado y capitalizar las nuevas oportunidades de desarrollo. Creemos que este enfoque centrado en el mercado y enfocado a las relaciones para nuestro crecimiento, nos permite identificar oportunidades de crecimiento tanto internas como externas de manera eficiente y económica.

Nuestros objetivos y estrategia de crecimiento.

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

- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra Cartera. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias:
 - *Desarrollando las áreas de expansión de nuestras propiedades.* Al 31 de diciembre de 2011, las propiedades en nuestra Cartera contaban con aproximadamente 8,522 metros cuadrados de terreno disponible para expansiones futuras. Conforme se desarrollen estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
 - *Realizando incrementos en las Rentas.* La inmensa mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

- *Incrementando las Rentas mientras los Contratos de Arrendamiento vayan terminando.* Pretendemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y los mismos vayan terminando. Al 31 de diciembre de 2011, aproximadamente el 20% de nuestros Contratos de Arrendamiento (correspondientes a 8% del área rentable ocupada, es decir 49,202 metros cuadrados; y 13% de la Renta fija), tienen una vigencia indefinida y creemos que tendremos la oportunidad de renegociar una parte de dichos contratos para mantenerlos a precios de mercado.
- *Área rentable disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2011, teníamos aproximadamente 61,933 metros cuadrados de área rentable desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área. Por ejemplo, en el caso de nuestra propiedad Vía Morelos, en mayo de 2011 uno de nuestros arrendatarios dejó un espacio de aproximadamente 11,268 metros cuadrados, de los cuales aproximadamente 5,225 metros cuadrados fueron adaptados y rentados a un nuevo inquilino a una renta base por metro cuadrado casi 150% superior, generando más rentas que el inquilino anterior, ocupando solamente 46% del área que dejó el inquilino anterior, dejando 6,043 metros cuadrados disponibles para rentar en esta propiedad.
- **Establecer una sólida presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos invertir en ubicaciones urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara y Cancún, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. En este sentido, pretendemos concentrarnos en los centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México, y esperamos beneficiarnos de su experiencia. Ejemplos de la exitosa implementación de esta estrategia en el desarrollo

de propiedades en áreas en las que no existían opciones o estas eran limitadas, incluyen nuestra propiedad comercial de Chetumal que fue el primer centro comercial de dicha ciudad y Taxco, que ha revolucionado la dinámica comercial y de entretenimiento de ese centro urbano.

- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e incluso internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Creemos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporcionan flujos más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que creemos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que participamos. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto a nuestros mercados actuales y futuros. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse en tal área, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Creemos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.
- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.** Nosotros creemos que como consecuencia de la reciente situación económica, existen en nuestro país oportunidades de inversión para inversionistas con suficiente liquidez para adquirir inmuebles que presentan valuaciones atractivas. Pretendemos utilizar nuestro sólido balance y posición de liquidez, así como el alto nivel de conocimiento y experiencia de nuestro Asesor, para participar activamente en dichas oportunidades.
- **Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tenemos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, incluyendo la cartera de propiedades que al 4 de enero de 2011 eran mayoritariamente controladas por la Familia El-Mann y la Familia Attié, ya sea conjunta o individualmente, así como oportunidades de inversión inmobiliarias a futuro que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos provean. Para mayor información ver "*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia*" del presente Prospecto. Creemos que nuestro acceso a las futuras oportunidades de inversión descritas, así como la amplitud de las relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor y Grupo-E han establecido en todo el sector inmobiliario mexicano, generarán una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión a través de las cuales podremos expandir nuestro negocio y aumentar el valor para todos los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestra Cartera

La siguiente tabla presenta información importante en lo referente a nuestra Cartera al 31 de diciembre 2011.

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m ²) ⁽¹⁾	% del Área Rentable	% de Ocupación ⁽²⁾	Número de Inquilinos ⁽³⁾	% de la Renta Fija Total Anualizada Relacionada con los Principales Arrendatarios ⁽⁴⁾	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) ⁽⁵⁾
Propiedades Industriales								
1. Guadalajara	TLAQUEPAQUE, JALISCO	2008	141,324	20%	99%	12	75%	\$ 91,512
2. Diamante	CUAUTITLÁN ITZCALLI, EDO. MÉXICO	1994	22,969	3%	100%	2	100%	\$ 20,595
3. La Joya	CUAUTITLÁN MÉXICO, EDO. MÉXICO	1999	58,970	8%	100%	3	100%	\$ 34,231
4. Maravillas	TOLUCA, EDO. MÉXICO	2004	67,242	10%	100%	10	72%	\$ 32,120
Sub Total Industriales			290,505	41%	99%	27	82%	\$ 178,458
Propiedades Comerciales								
5. Celaya	CELAYA, GUANAJUATO	2007	20,446	3%	99%	110	47%	\$ 42,958
6. Tuxtla	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS	2007	16,302	2%	94%	88	50%	\$ 34,790
7. Taxco	TAXCO, GUERRERO	2010	16,728	2%	62%	18	89%	\$ 11,248
8. Tuxtla II	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS	2010	13,886	2%	100%	2	100%	\$ 14,539
9. Plaza Central	DEL. IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL	2009	57,933	8%	97%	148	43%	\$ 90,888
10. Chetumal	OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO	2005	35,874	5%	98%	109	43%	\$ 43,610
11. Toluca	TOLUCA, EDO MÉXICO	2011	15,023	2%	100%	2	100%	\$ 23,908
Sub Total Comerciales			176,192	25%	94%	477	55%	\$ 261,941
Oficinas								
12. Reforma 99	DEL. CUAUHTEMOC, DISTRITO FEDERAL	1998	14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110
Sub Total Oficinas			14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110
Propiedades Mixtas								
13. Vía Morelos	ECATEPEC, EDO. MÉXICO	1997	55,366	8%	84%	10	77%	\$ 27,726
14. Lerma	LERMA, EDO. MÉXICO	1999	73,257	10%	94%	18	51%	\$ 30,564
15. Rentimex	DEL. BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL DEL. GUSTAVO A	1997	6,783	1%	100%	5	100%	\$ 20,099
16. Vallejo 2000	MADERO, DISTRITO FEDERAL	1995	10,167	1%	100%	6	98%	\$ 10,758
17. Malecón Cancún	BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO	2009	80,550	11%	54%	134	22%	\$ 93,569
Sub Total Mixtas			226,123	32%	78%	173	48%	\$ 182,715
Total Cartera			706,852	100%	91.2%	678	62%	\$ 650,225
Total Propiedades Industriales			290,505	41%	99%	27	82%	\$ 178,458
Total Propiedades Comerciales			176,192	25%	94%	477	55%	\$ 261,941
Total propiedades de Oficinas			14,032	2%	100%	1	100%	\$ 27,110
Total propiedades de Uso-mixto			226,123	32%	78%	173	48%	\$ 182,715

(1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 31 de diciembre de 2011.

(2) Porcentaje del área rentable al 31 de diciembre de 2011.

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

(4) Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales, a los 10 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 10) y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 31 de diciembre del 2011.

(5) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12. En el caso de Plaza Central, se tiene la obligación de pagar el 10% de dicha renta fija a FICEDA.

Creemos que hemos construido una Cartera de propiedades de alta calidad, diversificada por tipo de activo, zona geográfica y número de arrendatarios, ofreciendo a los

inversionistas la exposición a una amplia gama de propiedades en todo México. Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera Inicial estaba compuesta de 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de la propiedad denominada Plaza Central (para sumar un total de 17 propiedades), incluyendo cuatro propiedades industriales, siete propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. Estas propiedades, que suman aproximadamente 706,852 metros cuadrados de área rentable al 31 de diciembre de 2011, tenían un porcentaje de ocupación del 91% a la misma fecha. Las propiedades de nuestra Cartera se encuentran ubicadas en 7 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal, y 15 municipios y delegaciones. Creemos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus industrias, como pueden ser, tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, operadores logísticos, empresas productoras de alimentos, hoteles, empresas de entretenimiento, agencias gubernamentales, instituciones financieras, entre otros.

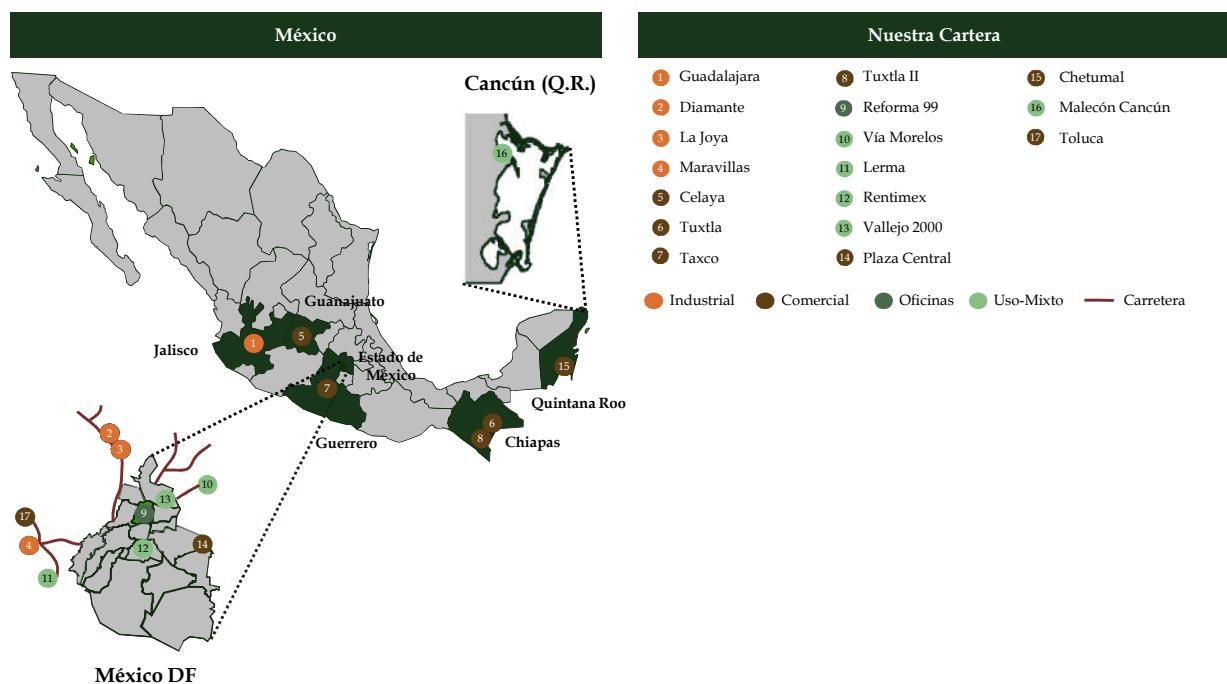
Tipo de activos

- Cartera Industrial: Nuestras propiedades industriales se encuentran ubicadas en el Estado de Jalisco y el Estado de México. De acuerdo con la última información publicada (2010) por el Sistema de Conteos y Censos de México, el INEGI, estos estados representaron aproximadamente el 16.3% del Producto Interno Bruto de México en 2010. Estas zonas geográficas representan la mayor demanda del país de espacio de almacenamiento y han presentado históricamente una escasez de tales espacios. Las propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus industrias, así como por su localización en o cerca de autopistas y avenidas principales, y en algunos casos, cerca de aeropuertos internacionales. Las propiedades se han desarrollado recientemente con tecnología de vanguardia.
- Cartera comercial: Consideramos que nuestras propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los principales mercados del sureste mexicano, incluyendo Quintana Roo (Chetumal) y Chiapas (Tuxtla y Tuxtla II), y otros importantes mercados en México, incluyendo Guanajuato (Celaya), Ciudad de México (Plaza Central) y el Estado de México (Toluca), y (ii) el desarrollo de estos centros comerciales es un ejemplo de la avanzada visión de mercado que el equipo de directivos de nuestro Asesor aplica a sus propiedades y sus desarrollos. Por ejemplo, la propiedad de Chetumal es el primer centro comercial en la ciudad, atendiendo el déficit previo en opciones comerciales y de entretenimiento, mientras que el centro comercial de Tuxtla Gutiérrez tiene como una de sus anclas una estación de autobuses de pasajeros, que si bien no es un ancla convencional, genera un flujo importante de visitantes.
- Cartera de Oficina: Nuestra cartera de oficinas se compone de un edificio ubicado en la Ciudad de México: Reforma 99, que se encuentra en la avenida más importante de la ciudad y tiene un arrendatario del sector público federal.
- Cartera de Uso Mixto: Por lo general estas propiedades combinan componentes industriales, comerciales, de oficinas y hoteles. La cartera incluye 5 propiedades de uso mixto, todas ellas ubicadas en el Estado de México, Distrito Federal y Quintana Roo. Las

propiedades están ubicadas en zonas densamente pobladas y de una dinámica actividad económica (Vía Morelos, en Ecatepec, Estado de México; y Malecón Cancún, en el centro de Cancún), en las avenidas principales de la Ciudad de México (Rentimex en Av. Patriotismo y Vallejo 2000 en Av. Vallejo.) o en importantes corredores industriales y residenciales (Lerma, Estado de México).

Diversificación Geográfica

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



La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Área Rentable Total (m ²)	% del Área Rentable Total	Propiedades Comerciales como Porcentaje del Área Rentable	Propiedades Industriales como Porcentaje del Área Rentable	Propiedades Oficinas como Porcentaje del Área Rentable	Propiedades Mixtas como Porcentaje del Área Rentable	Renta Fija Anualizada (\$ En 000s ⁽¹⁾)	% de la Renta Fija Anualizada
CHIAPAS	2	30,188	4%	100%	0%	0%	0%	\$ 49,329	8%
GUANAJUATO	1	20,446	3%	100%	0%	0%	0%	\$ 42,958	7%
JALISCO	1	141,324	20%	0%	100%	0%	0%	\$ 91,512	14%
EDO. MEXICO	6	292,827	41%	5%	51%	0%	44%	\$ 169,144	26%
DISTRITO FEDERAL	4	88,916	13%	65%	0%	16%	19%	\$ 148,855	23%
GUERRERO	1	16,728	2%	100%	0%	0%	0%	\$ 11,248	2%
QUINTANA ROO	2	116,424	16%	31%	0%	0%	69%	\$ 137,179	21%
	17	706,852	100%					\$ 650,225	100%

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Diversificación de Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera tenía aproximadamente 738 Contratos de Arrendamiento celebrados con 678 arrendatarios en diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Creemos que tenemos una base de arrendatarios diversa.

Al 31 de diciembre de 2011, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 227,617 metros cuadrados o aproximadamente el 32% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 31% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 6% del área rentable o represente más del 5% de la Renta fija de nuestra Cartera.

La siguiente tabla muestra información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija anual de nuestra Cartera, al 31 de diciembre 2011.

Tipo de Inquilino	Area Rentada (m ²)	% Area Rentable Portafolio	Renta Fija Anual (Ps. En 000's)	% Renta Fija Total
Autoservicio	27,887	4%	\$ 35,044	5%
Oficinas de Gobierno	14,032	2%	\$ 27,110	4%
Alimentos	37,264	5%	\$ 22,392	3%
Logística	29,145	4%	\$ 21,653	3%
Mensajería	40,054	6%	\$ 21,559	3%
Autoservicio	27,875	4%	\$ 16,251	2%
Empaques de Cartón	26,068	4%	\$ 15,368	2%
Cines	9,400	1%	\$ 14,020	2%
Cines	10,799	2%	\$ 13,721	2%
Alimentos	5,094	1%	\$ 13,635	2%
Total	227,617	32%	\$ 200,754	31%

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Hemos establecido una práctica comercial consistente en el arrendamiento de los Bienes Inmuebles (salvo el caso de Plaza Central, en el cual solamente somos titulares del derecho de explotación del inmueble), lo cual se ha materializado con Contratos de Arrendamiento. Así el propósito del Fideicomiso consiste en otorgar arrendamientos sobre los Bienes Inmuebles, sin transferir la propiedad de los mismos. Dicha práctica creemos será eficaz y sustentable con el paso del tiempo y será la base en el creciente desarrollo de su negocio.

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

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

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2011:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expíra ⁽⁴⁾ (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2012	237	71,982	11%	\$ 102,131	16%	\$ 118
2013	139	93,812	15%	\$ 83,824	13%	\$ 74
2014	107	35,323	5%	\$ 63,966	10%	\$ 151
2015	33	98,724	15%	\$ 79,842	12%	\$ 67
2016	12	51,760	8%	\$ 27,122	4%	\$ 44
2017	12	19,019	3%	\$ 15,872	2%	\$ 70
Posterior	50	225,097	35%	\$ 195,174	30%	\$ 72
Indefinido ⁽³⁾	148	49,202	8%	\$ 82,294	13%	\$ 139
Total	738	644,918	100%	\$ 650,225	100%	\$ 84

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

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

Propiedades en Nuestra Cartera

Las siguientes 17 propiedades representan nuestra Cartera, al 31 de diciembre de 2011:

Propiedades Industriales

Guadalajara. Guadalajara es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad, la cual inició operaciones en 2008, es una de las propiedades industriales más nuevas en Jalisco. Esta propiedad fue desarrollada por Grupo-E con el objeto de atender el déficit de centros de distribución en Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México. La ubicación de la propiedad y proximidad al aeropuerto internacional de Guadalajara le da plusvalía como centro de distribución para arrendatarios que prestan servicios a la ciudad y sus alrededores. Al 31 de diciembre 2011, se reportaron 12 arrendatarios con actividades comerciales en las industrias de auto servicio, logística, empaques de cartón, alimentos y hospedaje, entre otros, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México así como la empresa más grande de panadería en Latinoamérica.

La siguiente tabla resume datos relevantes de la propiedad de Guadalajara, al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Guadalajara / Parque Logístico Tlaquepark
Ubicación	Tlaquepaque, Jalisco
Tipo de Propiedad	Industrial/Hotel
Año de Inicio de Operaciones	2008
Área Rentable (m ²)	141,324
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	99
Número de Arrendatarios	12
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	55
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	254,030
Número de Andenes	310
Cruce de Andén	En 3 naves
Espuela de Ferrocarril	Sí
Número de Cámaras de Refrigeración	2

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento en Guadalajara al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	2	9,000	6%	\$ 7,614	8%	\$ 71
2013	3	40,661	29%	\$ 26,533	29%	\$ 54
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	2	9,546	7%	\$ 4,652	5%	\$ 41
2016	3	11,200	8%	\$ 7,891	9%	\$ 59
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	4	66,381	47%	\$ 43,093	47%	\$ 54
Indefinido ⁽³⁾	1	3,000	2%	\$ 1,728	2%	\$ 48
Total	15	139,788	100%	\$ 91,512	100%	\$ 55

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Maravillas. Maravillas es una propiedad ubicada en el municipio de Toluca, Estado de México, cuyo principal uso es servir como centro de almacenamiento y distribución. La propiedad está ubicada en el Blvd. Aeropuerto cerca de la autopista Toluca-Naucalpan y del Aeropuerto Internacional de Toluca. Grupo-E adquirió la propiedad para desarrollarla y atender la necesidad de espacio industrial en la zona y, mediante una estrecha colaboración con las autoridades locales, pudo desarrollar con éxito la propiedad en menos de seis meses. Al 31 de diciembre de 2011, se reportaron 10 arrendatarios con actividades en las industrias de logística y distribución, mensajería, venta de telas, estampado de prendas de vestir, alimentos y servicio de aduanas, entre otros.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Maravillas al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Maravillas
Ubicación	Toluca, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	2004
Área Rentable (m ²)	67,242
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	10
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	40
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	117,021
Número de Andenes	150
Cruce de Andén	En 2 naves
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	No

La tabla siguiente presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Maravillas al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	5	19,900	30%	\$ 9,767	30%	\$ 41
2013	1	4,139	6%	\$ 2,547	8%	\$ 51
2014	1	4,100	6%	\$ 2,341	7%	\$ 48
2015	1	3,496	5%	\$ 1,737	5%	\$ 41
2016	1	10,318	15%	\$ 3,354	10%	\$ 27
2017	2	14,395	21%	\$ 8,585	27%	\$ 50
Posterior	1	8,974	13%	\$ 2,760	9%	\$ 26
Indefinido ⁽³⁾	1	1,920	3%	\$ 1,029	3%	\$ 45
Total	13	67,242	100%	\$ 32,120	100%	\$ 40

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

La Joya. La Joya es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Cuautitlán México, Estado de México, cuyo uso principal es como centro de almacenamiento y distribución. La propiedad tiene frente a Blvd. La Joya, y está situada cerca de la carretera Cuautitlán-Tlalnepantla. Al 31 de diciembre 2011, se reportan 3 arrendatarios con actividades en las industrias de mensajería y distribución de herramientas, entre otros.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad de La Joya al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	La Joya
Ubicación	Cuautitlán México, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	1999
Área Rentable (m ²)	58,970
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	3
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	48
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	85,425
Número de Andenes	157
Cruce de Andén	En 1 nave
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	1

La tabla siguiente presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en La Joya al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	1	4,000	7%	\$ 2,692	8%	\$ 56
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	3	54,970	93%	\$ 31,539	92%	\$ 48
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido ⁽³⁾	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	4	58,970	100%	\$ 34,231	100%	\$ 48

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Diamante. Diamante es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Cuautitlán Itzcalli, Estado de México, cuyo principal uso es como centro de almacenamiento y distribución. La propiedad está situada sobre la carretera Cuautitlán-Tlalnepantla. Al 31 de diciembre de 2011, se reportaron 2 arrendatarios con actividades en las industrias de alimentos y logística. Nuestra propiedad de Diamante reportó al 31 de diciembre de 2011 una tasa de ocupación del 100%.

La tabla siguiente presenta datos relevantes de la propiedad Diamante al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Diamante
Ubicación	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	1994
Área Rentable (m ²)	22,969
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	2
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	75
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	45,769
Número de Andenes	51
Cruce de Andén	En 1 nave
Espuela de Ferrocarril	Sí
Número de Cámaras de Refrigeración	1

La tabla siguiente presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Diamante al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	2	5,094	22%	\$ 13,635	66%	\$ 223
2016	1	17,875	78%	\$ 6,960	34%	\$ 32
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido ⁽³⁾	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	3	22,969	100%	\$ 20,595	100%	\$ 75

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Propiedades Comerciales

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

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Celaya al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Celaya / Las Américas Parque Celaya
Ubicación	Celaya, Guanajuato
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2007
Área Rentable (m ²)	20,446
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	99
Número de Arrendatarios	110
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	176
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	107,585
Número de Cajones de Estacionamiento	1,430

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Celaya al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	25	5,079	25%	\$ 9,295	22%	\$ 153
2013	23	2,556	13%	\$ 7,270	17%	\$ 237
2014	5	192	1%	\$ 1,025	2%	\$ 445
2015	1	244	1%	\$ 758	2%	\$ 258
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	4	1,903	9%	\$ 2,597	6%	\$ 114
Posterior	3	7,827	38%	\$ 11,132	26%	\$ 119
Indefinido ⁽³⁾	52	2,540	12%	\$ 10,882	25%	\$ 357
Total	113	20,342	100%	\$ 42,958	100%	\$ 176

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Taxco. Taxco es una propiedad comercial ubicada en el municipio de Taxco, en el Estado de Guerrero. La propiedad inició operaciones en 2010 y al 31 de diciembre de 2011, la propiedad tenía una ocupación del 62%, con aproximadamente 16,728 metros cuadrados de área rentable. Antes de la inauguración de este centro comercial, las principales alternativas comerciales y de entretenimiento comparables al mismo se encontraban en Cuernavaca, a una hora de camino en automóvil.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Taxco al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Taxco / Las Américas Taxco
Ubicación	Taxco, Guerrero
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2010
Área Rentable (m ²)	16,728

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	62
Número de Arrendatarios	18
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	91
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	35,927
Número de Cajones de Estacionamiento	547

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Taxco al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	1	4	0%	\$ 216	2%	\$ 4,500
2013	12	1,132	11%	\$ 2,944	26%	\$ 217
2014	2	418	4%	\$ 484	4%	\$ 96
2015	3	212	2%	\$ 704	6%	277
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	8,582	83%	\$ 6,900	61%	\$ 67
Indefinido ⁽³⁾	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	20	10,348	100%	\$ 11,248	100%	\$ 91

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

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

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Tuxtla al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Tuxtla / Las Américas Plaza del Sol Tuxtla
Ubicación	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2007
Área Rentable (m ²)	16,302

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	94
Número de Arrendatarios	88
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	189
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ² , aprox.)	26,000
Número de Cajones de Estacionamiento	963

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Tuxtla al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	15	520	3%	\$ 3,069	9%	\$ 492
2013	21	2,877	19%	\$ 6,235	18%	\$ 181
2014	8	450	3%	\$ 1,701	5%	\$ 315
2015	2	451	3%	\$ 956	3%	\$ 177
2016	1	260	2%	\$ 772	2%	\$ 248
2017	5	2,630	17%	\$ 4,482	13%	\$ 142
Posterior	4	5,564	36%	\$ 8,823	25%	\$ 132
Indefinido ⁽³⁾	38	2,563	17%	\$ 8,751	25%	\$ 285
Total	94	15,315	100%	\$ 34,790	100%	\$ 189

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Tuxtla II. Tuxtla II es una propiedad comercial ubicada en el municipio de Tuxtla Gutiérrez, en el Estado de Chiapas. En octubre de 2011, se completó la construcción de un hotel, adicionando 2,860 metros cuadrados al área rentable de dicha propiedad, mismos que al 31 de diciembre de 2011 totalizaban 13,886 metros cuadrados.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Tuxtla II al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Tuxtla II
Ubicación	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2010
Área Rentable (m ²) ¹	13,886

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	2
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	87
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	30,849
Número de Cajones de Estacionamiento	431

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Tuxtla II al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	13,886	100%	\$ 14,539	100%	\$ 87
Indefinido ⁽³⁾	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	2	13,886	100%	\$ 14,539	100%	\$ 87

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Plaza Central. Plaza Central es una propiedad comercial, ubicada en la delegación Iztapalapa, en el Distrito Federal. Esta propiedad, que fue desarrollada en un terreno propiedad del FICEDA. De acuerdo con lo establecido en el convenio con el FICEDA, tenemos el derecho para desarrollar, ejecutar, promover, explotar comercialmente y administrar el centro comercial respecto de todos los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad, hasta diciembre de 2055. Asimismo, de acuerdo con el convenio mencionado, FICEDA recibe el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad. El convenio con el FICEDA también establece que en el año 2039 (treinta años siguientes al año en que Plaza Central inició operaciones), se tendrá que llevar a cabo la renovación del inmueble conforme sean las necesidades en ese momento y considerando los estándares del mercado al que pertenece esta propiedad. Plaza Central se encuentra en un área densamente poblada y bien conectada a principales vías del oriente de la Ciudad de México, a través de calles secundarias.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Plaza Central al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Plaza Central
Ubicación	Iztapalapa, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2009
Área Rentable (m ²)	57,933

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	97
Número de Arrendatarios	148
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	134
Descripción de la Propiedad	
Número de Cajones de Estacionamiento	2,100

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Plaza Central al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación (la Renta fija anualizada es antes de la contraprestación a FICEDA):

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	82	8,258	15%	\$ 28,000	31%	\$ 283
2013	12	3,088	5%	\$ 6,034	7%	\$ 163
2014	36	8,134	14%	\$ 22,046	24%	\$ 226
2015	1	305	1%	\$ 984	1%	\$ 269
2016	1	50	0%	\$ 180	0%	\$ 300
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	9	36,245	64%	\$ 30,114	33%	\$ 69
Indefinido ⁽³⁾	17	337	1%	\$ 3,529	4%	\$ 873
Total	158	56,417	100%	\$ 90,888	100%	\$ 134

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Chetumal. Chetumal es una propiedad comercial ubicada en el municipio de Othón Puerto Blanco, Estado de Quintana Roo. Creemos que esta propiedad es el único centro comercial en Chetumal, y por lo tanto, no enfrenta competencia significativa. Asimismo, el limitado tamaño de la ciudad dificulta el desarrollo de otro proyecto similar. Dada la proximidad de la ciudad de Chetumal con Belice, existe un importante flujo de visitantes de ese país al centro comercial. En 2011 uno de nuestros arrendatarios ocupó un espacio vacío adyacente y asimismo expandió su área rentable con la construcción de un mezzanine.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Chetumal al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Chetumal / Las Américas Chetumal
Ubicación	Othon P. Blanco, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2005
Área Rentable (m ²)	35,874

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	98
Número de Arrendatarios	109
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	103
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	92,481
Número de Cajones de Estacionamiento	1,674

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Chetumal al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	37	2,255	6%	\$ 7,803	18%	\$ 288
2013	36	18,781	53%	\$ 9,841	23%	\$ 44
2014	22	4,451	13%	\$ 9,160	21%	\$ 171
2015	6	2,077	6%	\$ 4,111	9%	\$ 165
2016	1	174	0%	\$ 564	1%	\$ 270
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	3	6,534	19%	\$ 8,235	19%	\$ 105
Indefinido ⁽³⁾	19	895	3%	\$ 3,895	9%	\$ 363
Total	124	35,168	100%	\$ 43,610	100%	\$ 103

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Toluca. Toluca es una propiedad comercial ubicada en la ciudad de Toluca, Estado de México. La propiedad está localizada en una de las avenidas con más afluencia de dicha ciudad, en un área con una dinámica actividad económica. Al 31 de diciembre de 2011, esta propiedad contaba con 2 contratos de arrendamiento a plazos de 15 años con dos formatos pertenecientes a un mismo grupo comercial.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Toluca al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Toluca
Ubicación	Toluca, Edo. Mex
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2011
Área Rentable (m ²)	15,023

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	2
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	133
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	38,567
Número de Cajones de Estacionamiento	466

La siguiente tabla presenta los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento existentes en Toluca al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	15,023	100%	\$ 23,908	100%	\$ 133
Indefinido ⁽³⁾	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	2	15,023	100%	\$ 23,908	100%	\$ 133

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Propiedades de Oficina

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

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Reforma 99 al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Reforma 99
Ubicación	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	1998
Área Rentable (m ²)	14,032
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	1
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	161
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	1,758

La siguiente tabla presenta el vencimiento del Contrato de Arrendamiento existente en Reforma 99 al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que el arrendatario no ejerza ninguna opción de renovación. Es importante mencionar que el actual inquilino es una entidad gubernamental, cuyo contrato es anual:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido ⁽³⁾	1	14,032	100%	\$ 27,110	100%	\$ 161
Total	1	14,032	100%	\$ 27,110	100%	\$ 161

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Propiedades de Uso Mixto

Lerma. Lerma es una propiedad de uso mixto incluyendo un componente industrial, uno comercial y un hotel, ubicado en el municipio de Lerma, Estado de México. Esta propiedad tiene una ubicación privilegiada en el Blvd. Aeropuerto, cerca del aeropuerto internacional de Toluca. Al 31 de diciembre de 2011 se reportaron 18 arrendatarios con actividades en las industrias de comercialización de dulces, reciclado de plásticos, alojamiento, ropa, productos farmacéuticos, alimentos, productos lácteos, así como agencias aduanales, entre otros.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Lerma al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Lerma / Polaris
Ubicación	Lerma, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial/Comercial/Hotel
Año de Inicio de Operaciones	1999
Área Rentable (m ²)	73,257

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	94
Número de Arrendatarios	18
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	37

Descripción de la Propiedad

Área de Terreno (m ²)	91,322
Número de Andenes	109
Cruce de Andén	No
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	1
Número de Cajones de Estacionamiento	85

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Lerma al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	4	20,219	29%	\$ 8,029	26%	\$ 33
2013	2	4,850	7%	\$ 2,146	7%	\$ 37
2014	4	6,000	9%	\$ 2,639	9%	\$ 37
2015	2	9,152	13%	\$ 3,857	13%	\$ 35
2016	1	5,700	8%	\$ 2,598	8%	\$ 38
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	3	8,121	12%	\$ 5,283	17%	\$ 54
Indefinido ⁽³⁾	3	14,533	21%	\$ 6,012	20%	\$ 34
Total	19	68,575	100%	\$ 30,564	100%	\$ 37

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Vía Morelos. Vía Morelos es una propiedad de uso mixto, con un componente industrial y uno comercial, ubicada en el municipio de Ecatepec, Estado de México. La propiedad está localizada en una zona densamente poblada del área metropolitana de la Ciudad de México. Al 31 de diciembre de 2011 se reportaron 10 arrendatarios, con actividades en las industrias de alimentos, salas de cine, productos lácteos, restaurantes y gasolinera, entre otros.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Vía Morelos al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Vía Morelos
Ubicación	Ecatepec, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial/Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1997
Área Rentable (m ²)	55,366
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	84
Número de Arrendatarios	10
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	50
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	76,865
Número de Andenes	43
Cruce de Andén	No
Espuela de Ferrocarril	Sí
Número de Cámaras de Refrigeración	2
Número de Cajones de Estacionamiento	408

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Vía Morelos al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	1	6,050	13%	\$ 3,758	14%	\$ 52
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	3	7,965	17%	\$ 6,221	22%	\$ 65
2016	1	5,225	11%	\$ 2,508	9%	\$ 40
2017	1	90	0%	\$ 207	1%	\$ 192
Posterior	3	23,488	51%	\$ 11,622	42%	\$ 41
Indefinido ⁽³⁾	3	3,520	8%	\$ 3,411	12%	\$ 81
Total	12	46,338	100%	\$ 27,726	100%	\$ 50

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Vallejo 2000. Vallejo 2000 es una propiedad de uso mixto con un componente industrial y uno comercial, ubicada en la delegación Gustavo A. Madero, en el Distrito Federal. La propiedad está ubicada en la intersección de dos avenidas importantes, Av. Circunvalación y Av. Vallejo, en una zona céntrica de la Ciudad de México. Al 31 de diciembre de 2011, se reportaron 6 arrendatarios con actividades en las industrias de tiendas de auto servicio, restaurantes, servicios bancarios y de venta de aceites y lubricantes.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Vallejo 2000 al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Vallejo 2000
Ubicación	Gustavo A. Madero, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Industrial/Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1995
Área Rentable (m ²)	10,167
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	6
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	88
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	13,566
Número de Andenes	3
Cruce de Andén	No
Espuela de Ferrocarril	No
Número de Cámaras de Refrigeración	No
Número de Cajones de Estacionamiento	195

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Vallejo 2000 al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	1	1,725	17%	\$ 1,236	11%	\$ 60
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	1	407	4%	\$ 746	7%	\$ 153
2016	1	234	2%	\$ 258	2%	\$ 92
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	7,100	70%	\$ 6,874	64%	\$ 81
Indefinido ⁽³⁾	1	700	7%	\$ 1,644	15%	\$ 196
Total	6	10,167	100%	\$ 10,758	100%	\$ 88

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Rentimex. Rentimex es una propiedad de uso mixto con un componente comercial y uno de oficinas, ubicada en la delegación Benito Juárez, en el Distrito Federal, en una zona céntrica de la ciudad de México sobre Av. Patriotismo, que es una avenida principal. Al 31 de diciembre, 2011, se reportaron 5 arrendatarios incluidos una dependencia gubernamental, bancos, un restaurante y un establecimiento de juegos y entretenimiento.

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la propiedad Rentimex al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Rentimex
Ubicación	Benito Juárez, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Comercial/Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	1997
Área Rentable (m ²)	6,783

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	5
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	247
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	2,861

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en Rentimex al 31 de diciembre de 2011, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	1	284	4%	\$ 1,382	7%	\$ 406
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	1	500	7%	\$ 2,325	12%	\$ 388
2016	1	724	11%	\$ 2,037	10%	\$ 234
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	1	635	9%	\$ 2,603	13%	\$ 342
Indefinido ⁽³⁾	2	4,641	68%	\$ 11,752	58%	\$ 211
Total	6	6,783	100%	\$ 20,099	100%	\$ 247

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Malecón Cancún. Malecón Cancún es una propiedad de uso mixto, ubicada en el centro de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Malecón Cancún cuenta con un componente comercial, de oficinas y hotelero, así como con un componente residencial que no es parte de nuestra Cartera. El componente comercial, de oficinas y hotelero cuenta con aproximadamente 80,550 metros cuadrados de área rentable. La calidad de esta propiedad está respaldada, entre otras cosas, por sus tiendas ancla, que generan una gran afluencia de visitantes y flujo de personas. Los componentes de oficinas y hoteleros de esta propiedad fueron concluidos en diciembre de 2011, adicionando aproximadamente 14,515 y 9,352 metros cuadrados de área rentable, respectivamente. Respecto al componente de oficinas, aproximadamente 2,173 metros cuadrados han sido rentados a tres arrendatarios, de los cuales sólo uno tiene contrato de arrendamiento con inicio de vigencia previo al 31 de diciembre de 2011 con 1,003 metros cuadrados, mientras que el componente hotelero cuenta con un contrato de arrendamiento que fue firmado en octubre de 2011 y fue entregado en su totalidad a finales de enero de 2012.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Malecón Cancún al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Malecón Cancún / Malecón Las Americas
Ubicación	Benito Juárez, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial/Oficinas/Hotel
Año de Inicio de Operaciones	2009
Área Rentable (m ²) ¹	80,550

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	54
Número de Arrendatarios	134
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	179
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	64,044
Número de Cajones de Estacionamiento	2,915

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Malecón Cancún al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	65	6,463	15%	\$ 26,955	29%	\$ 348
2013	26	3,953	9%	\$ 12,587	13%	\$ 265
2014	29	11,577	27%	\$ 24,571	26%	\$ 177
2015	5	4,305	10%	\$ 7,616	8%	\$ 147
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	11	16,736	38%	\$ 19,288	21%	\$ 96
Indefinido ⁽³⁾	10	522	1%	\$ 2,552	3%	\$ 408
Total	146	43,555	100%	\$ 93,569	100%	\$ 179

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Cartera MexFund

El 11 de noviembre de 2011, celebramos el Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades que presentan las siguientes características: (i) tipo de inmueble (18 (dieciocho) propiedades comerciales, 2 (dos) propiedades de oficina, 2 (dos) propiedades de usos mixtos y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica (8 (ocho) entidades federativas y 16 (dieciséis) municipios y delegaciones); e (iii) inquilinos (aproximadamente 77 (setenta y siete) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera MexFund asciende aproximadamente a 126,466 m² (ciento veintiséis mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados) y al 31 de diciembre de 2011, reportó una tasa de ocupación de 99% (noventa y nueve por ciento).

Las Condiciones Suspensivas MexFund a las cuales está sujeto el Contrato Marco mencionado, son las siguientes: (i) que el Fiduciario del Fideicomiso obtenga la opinión favorable de los especialistas contratados por el Fideicomiso para la realización de una auditoría

legal, ambiental, fiscal, física, financiera y administrativa de la Cartera MexFund; (ii) la autorización por parte de la CNBV y la BMV respecto la actualización de inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y la autorización de la actualización del listado de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV, con el objeto de que se incluya la emisión de aquellos CBFIs que se utilizarán para el pago de la contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) la notificación de concentración respecto de la aportación de la Cartera MexFund ante la Comisión Federal de Competencia (COFECO) y que transcurridos 10 (diez) días hábiles de presentada o reconocerse como presentada dicha notificación, la COFECO no emita una orden de impedimento para llevar a cabo la aportación.

Actualmente, hemos realizado la notificación de concentración respecto de la aportación a COFECO y contamos con su autorización para llevar a cabo la operación. Creemos que el cumplimiento de las demás Condiciones Suspensivas MexFund se llevará a cabo antes del 31 de marzo de 2012, por lo que en la fecha de celebración de esta Oferta, estarían pendientes de formalizarse las aportaciones de las propiedades que integran la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso.

Las aportaciones deberán realizarse dentro de los 15 días contados a partir de la fecha en la que se cumplan con las Condiciones Suspensivas, prorrogables por 30 días adicionales en 2 ocasiones. En el supuesto de que, habiendo transcurrido el plazo mencionado, MexFund no haya logrado la liberación de los gravámenes que se encuentran actualmente constituidos sobre los inmuebles que integran la Cartera MexFund, al Día Hábil siguiente del término de la segunda prórroga, MexFund deberá aportar al Fideicomiso los inmuebles y sus respectivos contratos de arrendamiento y el Fideicomiso pagará a MexFund por la aportación en efectivo hasta por el monto de las cantidades adeudadas, para que éste a su vez, liquide en efectivo a los acreedores el monto total de las deudas garantizadas con los gravámenes sobre las propiedades y los derechos al cobro de las rentas de los contratos de arrendamiento, incluyendo sus accesorios, penas convencionales, comisiones o indemnizaciones por costo de rompimiento y el remanente resultante de la contraprestación será pagada en CBFIs. Es importante mencionar que, en todo caso, los inmuebles deberán aportarse libres de gravámenes, sin reserva en su dominio, al corriente en el pago de sus contribuciones, y con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo, entre otros, los contratos de arrendamiento relativos.

A cambio de la aportación de la Cartera MexFund a nuestro patrimonio, esperamos entregar como contraprestación a MexFund la cantidad aproximada de hasta Ps. \$1,040'000,000.00 (Un mil cuarenta millones de Pesos 00/100), monto que esperamos pagar en CBFIs a un precio por CBFIs igual al promedio ponderado del precio de cierre diario (por volumen) de nuestros CBFIs en la BMV durante los 30 días calendario previos al 11 de noviembre de 2011. El monto mencionado está sujeto a posibles ajustes según los resultados de la auditoría realizada sobre la Cartera MexFund. Adicionalmente, en la determinación del precio de compra de la Cartera MexFund, nuestro Comité Técnico consideró que, de conformidad con los términos del Contrato Marco, nuestra adquisición de la Cartera MexFund se considerará como realizada el 1 de enero de 2012. Como resultado, nosotros tendremos los derechos respecto de todas las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier impuesto al valor agregado (IVA) atribuible a dichas propiedades, retroactivas a dicha fecha, con dichos montos compensados por ciertos gastos. Además, MexFund y/o sus accionistas estarán sujetos a un periodo de prohibición de venta de CBFIs respecto de los CBFIs que los mismos reciban como

contraprestación por dichas propiedades. Para una descripción detallada de la Cartera MexFund, ver esta sección así como nuestros Estados Financieros Proforma.

De conformidad con los términos contenidos y las obligaciones pactadas en el Contrato Marco y el convenio modificatorio al Contrato Marco, una vez cumplidas en su totalidad las Condiciones Suspensivas MexFund, los efectos previstos en el Contrato Marco se retrotraerán al día 1 de enero de 2012 y comenzarán y surtirán todos sus efectos a partir de esa fecha, en lugar de surtir sus efectos a partir del 11 de noviembre de 2011 conforme lo acordado originalmente y posteriormente modificado a través de dicho convenio modificatorio (la "Fecha de Retroacción"). MexFund aportará al Patrimonio del Fideicomiso a partir de la Fecha de Retroacción, los montos correspondientes a los Bienes Inmuebles que conformarán a la Cartera MexFund por concepto de Rentas, cuotas de mantenimiento y el IVA correspondiente, conforme a los Contratos de Arrendamiento respectivos. En caso de que MexFund y/o sus acreedores cobren o reciban de los arrendatarios respectivos cualquier cantidad, MexFund deberá depositar su importe dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que se aporte la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, a las cuentas que le indiquemos, en el entendido que todos y cualesquiera gastos operativos y de administración del curso ordinario de negocio documentados e incurridos y que históricamente se hayan venido presentando y reconociendo en los libros contables de Mex Fund, atribuibles a las propiedades que integran la Cartera MexFund, incluyendo aquellos que deriven de los Contratos de Arrendamiento, así como las amortizaciones de principal e intereses devengados, pagados y no pagados, que deriven de los créditos contratados por MexFund con Scotibank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, nos corresponderán también precisamente a partir de la Fecha de Retroacción, y podrán ser compensados contra las cantidades cobradas o recibidas de los arrendatarios respectivos por Mex Fund o sus acreedores.

De conformidad con el Contrato Marco, salvo por las transferencias de CBFIs entre MexFund y sus accionistas y las transmisiones que entre accionistas de MexFund se realicen, MexFund o sus accionistas, en su caso, no podrán enajenar o disponer de los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, en los porcentajes y durante los períodos de tiempo que se mencionan a continuación: (i) el 100% (cien por ciento) durante los 180 (ciento ochenta) días siguientes a partir del Día Hábil siguiente en que sean cumplidas las Condiciones Suspensivas MexFund; (ii) el 85% (ochenta y cinco por ciento) durante el período transcurrido entre el día 181 (ciento ochenta y uno) y hasta el día 365 (trecientos sesenta y cinco) contados a partir del Día Hábil siguiente al que se cumplan las Condiciones Suspensivas MexFund; (iii) el 70% (setenta por ciento) durante el período que transcurra entre el día 366 (trescientos sesenta y seis) y hasta el día 548 (quinientos cuarenta y ocho) a partir del Día Hábil siguiente al que se cumplan las Condiciones Suspensivas MexFund; y (iv) 55% (cincuenta y cinco por ciento) durante el período que transcurra entre el día 549 (quinientos cuarenta y nueve) y hasta el día 730 (setecientos treinta) a partir del Día Hábil siguiente al que se cumplan las Condiciones Suspensivas MexFund. No obstante lo anterior, MexFund o sus accionistas, en su caso, podrán otorgar en garantía dichos CBFIs únicamente en favor de sus acreedores actuales o a quienes los sustituyan, siempre y cuando éstos últimos no sean rechazados por el Fiduciario y siempre que dichas garantías no excedan las cantidades originalmente garantizadas, agregando a éstas, las comisiones, costos de rompimiento de fondeo

y cualquier otro gasto derivado de la restructuración o refinanciamiento de los créditos originalmente contratados.

De conformidad al Contrato Marco, MexFund ha acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que se cumpla con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, teniendo la obligación de notificar a nuestro Comité Técnico dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que MexFund decida adquirir la propiedad, debiendo anexar la documentación e información que hubiere tenido a su disposición para dar su decisión, así como el análisis de los elementos considerados en la valoración, precio y demás condiciones de la operación. Asimismo, MexFund nos otorga el derecho de preferencia para la compra del inmueble del cual es propietario a través de Inmobiliaria Sérnica, S.A. de C.V., en el supuesto de que tenga la intención de enajenarlo, debiendo notificar al Comité Técnico. A su vez, el Comité Técnico dispondrá de un plazo que no podrá exceder de 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba cualquiera de las notificaciones mencionadas anteriormente, para decidir si adquiere el o los inmuebles de que se trate en los mismos términos y condiciones que le fueron notificados, o si declina la adquisición, debiendo notificar a MexFund su decisión en el plazo señalado.

Conforme a lo establecido en el Contrato Marco, una vez aportada la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, MexFund tendrá el derecho de reversión sobre las propiedades aportadas en caso de que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos y siempre y cuando MexFund pague el valor de reversión que establezca el Comité Técnico: (i) enajenación de todas o parte de las propiedades que integran la Cartera MexFund; y (ii) el Fideicomiso se extinga de acuerdo a sus propias disposiciones.

Propiedades que integran la Cartera MexFund

La Cartera MexFund se caracteriza por tener propiedades bien ubicadas, alta calidad y variedad de arrendatarios, diversificación por tipo de activo, zona geográfica, ofreciendo a los inversionistas exposición a una amplia gama de propiedades en varios municipios y delegaciones del país.

Creemos que las propiedades se distinguen por la calidad de los arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus industrias (restaurantes, bancos, universidades, gimnasios, empresas de entretenimiento, entre otros). Al 31 de diciembre de 2011 la Cartera MexFund estaba conformada por aproximadamente 77 contratos de arrendamiento celebrados con arrendatarios de diversos sectores.

Los arrendatarios incluyen a compañías con presencia a nivel nacional, regional y local que representan una variedad de industrias incluyendo el sector comercial, restaurantero, financiero, educacional y corporativo, entre otros, con 6 arrendatarios que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y 3 de ellos que forman parte del Índice de Precios y Cotizaciones.

La siguiente tabla muestra la información relevante con respecto de las propiedades que integran la Cartera MexFund, al 31 de diciembre de 2011:

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m ²) ⁽¹⁾	% del Área Rentable	% de Ocupación ⁽²⁾	Número de Inquilinos ⁽³⁾	% de la Renta Fija Total Anualizada Relacionada con los Principales Arrendatarios ⁽⁴⁾	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) ⁽⁵⁾
<i>Propiedades Industriales</i>								
1 Hermosillo	HERMOSILLO, SONORA	2008	15,959	13%	100%	1	100%	\$ 816
<i>Sub Total Industriales</i>			15,959	13%	100%	1	100%	\$ 816
<i>Propiedades Comerciales</i>								
2 Acapulco	ACAPULCO, GUERRERO	2007	2,088	2%	100%	1	100%	\$ 1,142
3 Aguascalientes	AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES	2005	3,103	2%	100%	1	100%	\$ 1,700
4 Av. Central	GUSTAVO A. MADERO D.F.	2004	1,232	1%	100%	1	100%	\$ 1,578
5 Arboledas	ATIZAPAN, EDO. DE MEX.	2006	350	0%	100%	1	100%	\$ 1,305
6 Cofre de Perote	MIGUEL HIDALGO, D.F.	2006	270	0%	100%	1	100%	\$ 634
7 Del Valle	BENITO JUAREZ, D.F.	2004	101	0%	100%	1	100%	\$ 454
8 Edison Insurgentes	CUAUHTEMOC, D.F.	2003	211	0%	100%	1	100%	\$ 511
9 Mexicali	MEXICALI, BAJA CALIFORNIA NORTE	2007	600	0%	100%	1	100%	\$ 453
10 Miguel Angel	COYOACAN, D.F.	2005	462	0%	100%	1	100%	\$ 565
11 Monterrey	MONTERREY, NUEVO LEON	2005	284	0%	100%	1	100%	\$ 592
12 Naucalpan	NAUCALPAN, EDO. DE MEX.	2005	1,341	1%	100%	2	100%	\$ 1,848
13 Olivar de los Padres	ALVARO OBREGON, D.F.	2000	1,993	2%	100%	2	100%	\$ 2,576
14 Pitic City Center	HERMOSILLO, SONORA	2007	7,383	6%	93%	26	74%	\$ 16,233
15 Santa Fe	ALVARO OBREGON, D.F.	2007	369	0%	100%	1	100%	\$ 2,245
16 Terraza Pedregal	ALVARO OBREGON, D.F.	2010	3,789	3%	100%	11	89%	\$ 13,588
17 Tijuana	TIJUANA, BAJA CALIFORNIA NORTE	2007	813	1%	100%	1	100%	\$ 1,281
18 Tláhuac	TLAHUAC, D.F.	2007	215	0%	100%	1	100%	\$ 454
19 Zapopan	ZAPOPAN, JALISCO	2005	74,070	59%	100%	1	100%	\$ 43,768
<i>Sub Total Comerciales</i>			98,673	78%	99%	55	94%	\$ 90,930
<i>Propiedades de Oficinas</i>								
20 Reforma 222	CUAUHTEMOC, D.F.	2008	3,505	3%	100%	1	100%	\$ 15,425
21 Yucatán 23	CUAUHTEMOC, D.F.	1998	4,520	4%	100%	1	100%	\$ 4,978
<i>Sub Total Oficinas</i>			8,025	6%	100%	2	100%	\$ 20,403
<i>Propiedades Mixtas</i>								
22 Alameda	CUAUHTEMOC, D.F.	2008	1,932	2%	83%	4	100%	\$ 4,527
23 Leones	ALVARO OBREGON, D.F.	2009	1,878	1%	92%	5	100%	\$ 5,242
<i>Sub Total Mixtas</i>			3,810	3%	87%	9	100%	\$ 9,769
<i>Total Cartera MexFund</i>			126,466	100%	99%	67	95%	\$ 121,918
<i>Total Propiedades Comerciales</i>			98,673	78%	99%	55	94%	\$ 90,930
<i>Total Propiedades Industriales</i>			15,959	13%	100%	1	100%	\$ 816
<i>Total Propiedades de Oficinas</i>			8,025	6.3%	100%	2	100%	\$ 20,403
<i>Total Propiedades Mixtas</i>			3,810	3.0%	87%	9	100%	\$ 9,769

(1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 31 de diciembre de 2011.

(2) Porcentaje del área rentable al 31 de diciembre de 2011.

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

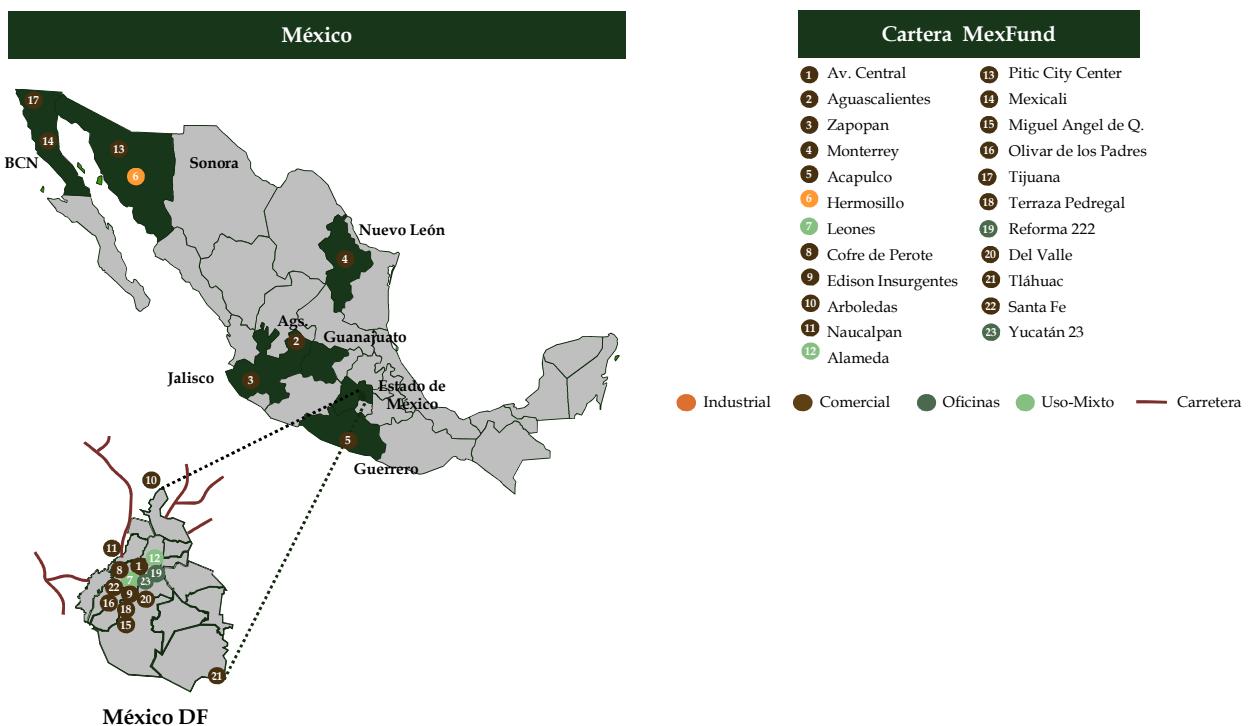
(4) Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales, a los 10 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 10) y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 31 de diciembre del 2011.

(5) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Tipos de Activos

- Cartera Comercial: la cartera comercial se compone principalmente de inmuebles con arrendatarios únicos “*Single Tenants*” en ubicaciones altamente comerciales, así como dos centros comerciales y una universidad. Las propiedades con arrendatarios únicos (o “*Single Tenants*”) están estratégicamente localizados en importantes avenidas para beneficiarse del alto tráfico. Los centros comerciales son de reciente construcción, dos años y medio de antigüedad en promedio, y están ocupados principalmente por marcas líderes en el mercado, propiedad de consorcios con gran prestigio crediticio. Terraza Pedregal, por ejemplo, es un centro comercial que abrió en 2010 y que está ubicado al sur de la capital de México sobre el Periférico, una de las principales avenidas de la ciudad registrando un alto tráfico de personas a la hora de la comida y la cena. Algunas de las locales ancla, se encuentran ocupados por restaurantes públicamente reconocidos complementados con otros giros comerciales como lo son cafetería, mueblería, banco, gimnasio, entre otros. Al 31 de diciembre de 2011, tenía una ocupación del 100%. Otro ejemplo de este tipo de propiedades dentro de la Cartera MexFund, es Zapopan, desarrollada en el 2005 junto al nuevo estadio de futbol Omnilife en Guadalajara Jalisco, arrendada a una universidad por un período de 20 años bajo un contrato de arrendamiento donde el cual el arrendatario está obligado a pagar el impuesto predial, mantenimiento y el seguro contra daños.
- Cartera de Oficinas: Integrada por: (i) un edificio de 10 pisos de altura ubicado en los límites de las colonias Roma y Condesa lo hacen ideal para giros que requieren estar muy bien conectados hacia los cuatro puntos cardinales de la ciudad, y se encuentra ocupado por un inquilino cuyo giro principal es de centro de servicio telefónico (*call center*); y (ii) un piso de oficinas en la Ciudad de México ubicado en la Ave. Paseo de la Reforma 222 con 3,505 metros cuadrados rentables AAA en un solo nivel, dentro de uno de los corredores de oficinas de mayor desarrollo recientemente en México.
- Cartera de Usos Mixtos: Se compone por dos inmuebles en la Ciudad de México. La propiedad denominada Leones está ubicada sobre Calzada de los Leones, que recientemente se ha convertido en un pequeño corredor financiero. La planta baja del inmueble está ocupada al 100% por instituciones financieras. La densidad poblacional es alta en esta zona y la ubicación cuenta con varias vías de acceso. Por otro lado, la propiedad denominada Alameda se encuentra en el Conjunto Juárez, obra del conocido arquitecto Legorreta. El inmueble de 4 pisos de altura se ubica sobre la Avenida Juárez esquina con el Andador José María Marroquí, a unos pasos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Dentro del conjunto se cuenta con un anexo que posee más de 300 lugares de estacionamiento abierto las 24 horas del día.
- Cartera Industrial: La única propiedad industrial dentro de la Cartera MexFund ampara un contrato de arrendamiento por un terreno en el cual el actual arrendatario construyó una nave industrial. Al término de la vigencia del contrato de arrendamiento, o en caso de terminación anticipada o rescisión y conforme al mismo, las construcciones pasarán a ser propiedad del dueño del terreno, lo que implicará un ajuste importante al monto de la renta.

- *Diversificación Geográfica*
- Las propiedades de la Cartera MexFund se encuentran en 8 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México, y el Distrito Federal, aumentando la diversificación geográfica de nuestra Cartera:



La siguiente tabla presenta un resumen de la Cartera MexFund por entidad federativa, al 31 de diciembre de 2011:

Entidad Federativa	Numero de Propiedades	Area Rentable Total (m ²)	% del Area Rentable Total	Propiedades Comerciales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Industriales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Oficinas como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Mixtas como Porcentaje del Area Rentable	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) ⁽¹⁾	% de la Renta Fija Anualizada
AGUASCALIENTES	1	3,103	2%	100%	0%	0%	0%	\$ 1,700	1%
BAJA CALIFORNIA NORTE	2	1,413	1%	100%	0%	0%	0%	\$ 1,734	1%
DISTRITO FEDERAL	13	20,477	16%	42%	0%	39%	19%	\$ 52,779	43%
EDO. DE MEX.	2	1,691	1%	100%	0%	0%	0%	\$ 3,153	3%
GUERRERO	1	2,088	2%	100%	0%	0%	0%	\$ 1,142	1%
JALISCO	1	74,070	59%	100%	0%	0%	0%	\$ 43,768	36%
NUEVO LEON	1	284	0%	100%	0%	0%	0%	\$ 592	0%
SONORA	2	23,342	18%	32%	68%	0%	0%	\$ 17,049	14%
TOTAL	23	126,466	100%					\$ 121,918	100%

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Diversificación de Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2011, los diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 105,028 metros cuadrados o aproximadamente el 83% del área rentable de las propiedades y representaban aproximadamente 86% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 59% del área rentable o represente más del 36% de la Renta fija agregada.

La siguiente tabla muestra información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija anual de la Cartera MexFund, en conjunto, al 31 de diciembre 2011.

Tipo de inquilino	Area Rentada (m2)	% Area Rentable Portafolio	Renta Fija Anual (Ps. En 000's)	% Renta Fija Total
Educativo	74,070	59%	\$ 43,768	36%
Alimentos / Cafeteria / Food Court	18,305	14%	\$ 37,736	31%
Entrenamiento / Gimnasio	2,775	2%	\$ 5,316	4%
Call Center	4,520	4%	\$ 4,978	4%
Entrenamiento / Gimnasio	1,301	1%	\$ 3,746	3%
Entrenamiento	1,394	1%	\$ 2,868	2%
Entrenamiento	1,000	1%	\$ 1,754	1%
Inmobiliario	557	0.4%	\$ 1,629	1%
Materiales para la Construcción	557	0.4%	\$ 1,477	1%
Telefonía	550	0.4%	\$ 1,458	1%
TOTAL	105,028	83%	\$ 104,729	86%

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades de la Cartera MexFund al 31 de diciembre de 2011:

Años de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m2 de Contratos que expiran ⁽²⁾	% de m2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expíra ⁽⁴⁾ (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m2
2012	5	743	1%	2,091	2%	\$ 235
2013	8	869	1%	2,767	2%	\$ 265
2014	10	2,074	2%	5,625	5%	\$ 226
2015	10	3,931	3%	10,063	8%	\$ 213
2016	8	6,737	5%	13,732	11%	\$ 170
2017	10	10,411	8%	24,317	20%	\$ 195
Posterior	21	100,452	80%	62,316	51%	\$ 52
Indefinidos ⁽³⁾	5	262	0%	1,007	1%	\$ 321
Total	77	125,479	100%	121,918	100%	\$ 81

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Propiedades Principales de la Cartera MexFund

Las siguientes 5 propiedades constituyen los inmuebles más importantes de la Cartera MexFund, al 31 de diciembre de 2011:

Zapopan. Propiedad desarrollada en el 2005 junto al nuevo estadio de futbol Omnilife en Guadalajara Jalisco, arrendada a una universidad por un período de 20 años bajo un contrato de arrendamiento donde el cual el arrendatario está obligado a pagar el impuesto predial, mantenimiento y el seguro contra daños.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Zapopan al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Zapopan
Ubicación	Zapopan, Jalisco
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2005
Área Rentable (m ²)	74,070
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	1
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	49
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	75,864

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Zapopan al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	1	74,070	100%	\$ 43,768	100%	\$ 49
Indefinido ⁽³⁾	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	1	74,070	100%	\$ 43,768	100%	\$ 49

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Terraza Pedregal. Centro comercial que inició operaciones en año 2010 y que está ubicado al sur de la capital de México sobre el Periférico, una de las principales avenidas de la ciudad, registrando un alto tráfico de personas a la hora de la comida y la cena. Algunos de los arrendatarios son restaurantes altamente reconocidos complementados con otros giros comerciales incluyendo cafetería, mueblería, banco, gimnasio, entre otros.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Terraza Pedregal al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Terraza Pedregal
Ubicación	Alvaro Obregón, D.F.
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2010
Área Rentable (m ²)	3,789
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	11
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	299
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	2,690

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Terraza Pedregal al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	5	298	8%	\$ 2,001	15%	\$ 560
2016	4	1,611	43%	\$ 5,608	41%	\$ 290
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	5	1,881	50%	\$ 5,980	44%	\$ 265
Indefinido (3)	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	14	3,789	100%	\$ 13,588	100%	\$ 299

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Pitic City Center. Es un centro comercial del tipo “Strip Center”, que fue desarrollado en 2008 por el desarrollador norteamericano Hines, en la zona más exclusiva de Hermosillo. Está anclado por un gimnasio y un establecimiento de entretenimiento, y también se beneficia de su vecindad con una tienda de autoservicios líder.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Pitic City Center al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Pitic City Center
Ubicación	Hermosillo, Sonora
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2007
Área Rentable (m ²)	7,383

Información Financiera y Operativa

Ocupación (%)	93
Número de Arrendatarios	26
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	197
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	18,455

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Pitic City Center al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	5	743	11%	\$ 2,091	13%	\$ 235
2013	7	443	6%	\$ 1,434	9%	\$ 270
2014	7	685	10%	\$ 1,753	11%	\$ 213
2015	2	2,899	42%	\$ 5,813	36%	\$ 167
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	3	1,844	27%	\$ 4,135	25%	\$ 187
Indefinido (3)	5	262	4%	\$ 1,007	6%	\$ 321
Total	29	6,876	100%	\$ 16,233	100%	\$ 197

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Reforma 222. MexFund es propietaria del piso 3 de la torre de oficinas del complejo Reforma 222, con un área rentable de 3,505 metros cuadrados rentables. El complejo Reforma 222 se ubica en la ciudad de México, y es un proyecto diseñado por el arquitecto Teodoro González de León, y desarrollado por Grupo DANHOS, combinando en un solo inmueble los componentes comercial, oficinas y residencial. La torre de oficinas, edificio AAA, tiene una altura de 24 pisos. El arrendatario es una empresa líder que cotiza en la BMV y que forma parte de Índice de Precios y Cotizaciones.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Reforma 222 al 31 de diciembre de 2011:

Información General	
Nombre de la Propiedad	Reforma 222
Ubicación	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2008
Área Rentable (m ²)	3,505
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	1
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	367

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Reforma 222 al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	1	3,505	100%	\$ 15,425	100%	\$ 367
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido (3)	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	<u>1</u>	<u>3,505</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 15,425</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 367</u>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Leones. La propiedad está ubicada sobre Calzada de los Leones, que recientemente se ha convertido en un pequeño corredor financiero. La planta baja del inmueble está ocupada al 100% por instituciones financieras. La densidad poblacional es alta en esta zona y la ubicación cuenta con varias vías de acceso.

La siguiente tabla establece la información relevante sobre Leones al 31 de diciembre de 2011:

Información General

Nombre de la Propiedad	Leones
Ubicación	Alvaro Obregón, D.F.
Tipo de Propiedad	Comercial/Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2009
Área Rentable (m ²)	1,878
Información Financiera y Operativa	
Ocupación (%)	92
Número de Arrendatarios	5
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	252
Descripción de la Propiedad	
Área de Terreno (m ²)	909

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento vigentes en Leones al 31 de diciembre de 2011, en caso de que los arrendatarios no ejerzan opciones de renovación:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2012	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	3	1,389	80%	\$ 3,873	74%	\$ 232
2015	2	344	20%	\$ 1,370	26%	\$ 332
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido (3)	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Total	5	1,733	100%	\$ 5,242	100%	\$ 252

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Nuestra Cartera y la Cartera MexFund Combinada

La siguiente tabla muestra la información relevante con respecto de las propiedades que integran nuestra Cartera y la Cartera MexFund, en conjunto, al 31 de diciembre de 2011:

Propiedades	Municipio/Delación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m ²) ⁽¹⁾	% del Área Rentable	% de Ocupación	% de la Renta Fija Total			Renta Fija Anualizada (P\$ En 000s) ⁽⁵⁾
						Número de Inquilinos ⁽²⁾	Anualizada Relacionada con los Principales Arrendatarios ⁽⁴⁾	Renta Fija Anualizada (P\$ En 000s) ⁽⁶⁾	
Propiedades Industriales									
1. Guadalajara	TLAQUEPAQUE, JALISCO	2008	141,324	17%	99%	12	75%	\$	91,512
2. Diamante	CUAUTITLÁN ITZCALLI, EDO. MÉXICO	1994	22,969	3%	100%	2	100%	\$	20,595
3. La Joya	CUAUTITLÁN MEXICO, EDO. MÉXICO	1999	58,970	7%	100%	3	100%	\$	34,231
4. Maravillas	TOLUCA, EDO. MÉXICO	2004	67,242	8%	100%	10	72%	\$	32,120
Sub Total Industriales			290,505	35%	99%	27	82%	\$	178,458
Propiedades Comerciales									
5. Celaya	CELAYA, GUANAJUATO	2007	20,446	2%	99%	110	47%	\$	42,958
6. Tuxtla	TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS	2007	16,302	2%	94%	88	50%	\$	34,790
7. Taxco	TAXCO, GUERRERO	2010	16,728	2%	62%	18	89%	\$	11,248
8. Tuxtla II	TUXLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS	2010	13,886	2%	100%	2	100%	\$	14,539
9. Plaza Central	DEL DISTRITO FEDERAL, DISTRITO FEDERAL	2009	57,933	7%	97%	148	43%	\$	90,888
10. Chetumal	OHION P BLANCO, QUINTANA ROO	2005	35,874	4%	98%	109	43%	\$	43,610
11. Toluca	TOLUCA, EDO MEXICO	2011	15,023	2%	100%	2	100%	\$	23,908
Sub Total Comerciales			176,192	21%	94%	477	55%	\$	261,941
Oficinas									
12. Reforma 99	DEL. CUAUHTEMOC, DISTRITO FEDERAL	1998	14,032	2%	100%	1	100%	\$	27,110
Sub Total Oficinas			14,032	2%	100%	1	100%	\$	27,110
Propiedades Mixtas									
13. Vía Morelos	ECATEPEC, EDO. MÉXICO	1997	55,366	7%	84%	10	77%	\$	27,726
14. Lerma	LERMA, EDO. MÉXICO	1999	73,257	9%	94%	18	51%	\$	30,564
15. Rentimex	DEL. BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL	1997	6,783	1%	100%	5	100%	\$	20,099
16. Vallejo 2000	DEL. GUSTAVO A. MADERO, DISTRITO FEDERAL	1995	10,167	1%	100%	6	98%	\$	10,758
17. Malecón Cancún	BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO	2009	80,550	10%	54%	134	22%	\$	93,569
Sub Total Mixtas			226,123	27%	78%	173	48%	\$	182,715
Total Cartera Actual			706,852	85%	91.2%	678	62%	\$	650,225
Cartera MexFund									
Propiedades Industriales									
1. Hermosillo	HERMOSILLO, SONORA	2008	15,959	2%	100%	1	100%	\$	816
Sub Total Industriales			15,959	2%	100%	1	100%	\$	816
Propiedades Comerciales									
2. Acapulco	ACAPULCO, GUERRERO	2007	2,088	0.3%	100%	1	100%	\$	1,142
3. Aguascalientes	AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES	2005	3,103	0.4%	100%	1	100%	\$	1,700
4. Av. Central	GUSTAVO A. MADERO D.F.	2004	1,232	0.1%	100%	1	100%	\$	1,578
5. Arboleas	AIZPÚAN, EDO. DE MEX.	2006	350	0.0%	100%	1	100%	\$	1,305
6. Cofre de Perote	MIGUEL HIDALGO, D.F.	2006	270	0.0%	100%	1	100%	\$	634
7. Del Valle	BENITO JUÁREZ, D.F.	2004	101	0.0%	100%	1	100%	\$	454
8. Edison Insurgentes	CUAUHTEMOC, D.F.	2003	211	0.0%	100%	1	100%	\$	511
9. Mexicali	MEXICALI, BAJA CALIFORNIA NORTE	2007	600	0.1%	100%	1	100%	\$	453
10. Miguel Angel	COYOACÁN, D.F.	2005	462	0.1%	100%	1	100%	\$	565
11. Monterrey	MONTERREY, NUEVO LEÓN	2005	284	0.0%	100%	1	100%	\$	592
12. Naucalpan	NAUCALPAN, EDO. DE MEX.	2005	1,341	0.2%	100%	2	100%	\$	1,848
13. Olivar de los Padres	ALVARO OBREGÓN, D.F.	2000	1,993	0.2%	100%	2	100%	\$	2,576
14. Pit City Center	HERMOSILLO, SONORA	2007	7,383	0.9%	93%	26	74%	\$	16,233
15. Santa Fe	ALVARO OBREGÓN, D.F.	2007	369	0.0%	100%	1	100%	\$	2,245
16. Terraza Pedregal	ALVARO OBREGÓN, D.F.	2010	3,789	0.5%	100%	11	89%	\$	13,588
17. Tijuana	TIJUANA, BAJA CALIFORNIA NORTE	2007	813	0.1%	100%	1	100%	\$	1,281
18. Tláhuac	TLÁHUAC, D.F.	2007	215	0.03%	100%	1	100%	\$	454
19. Zapopan	ZAPOPAN, JALISCO	2005	74,070	9%	100%	1	100%	\$	43,768
Sub Total Comerciales			98,673	12%	99%	55	94%	\$	90,930
Propiedades de Oficinas									
20. Reforma 222	CUAUHTEMOC, D.F.	2008	3,505	0.4%	100%	1	100%	\$	15,425
21. Yucatán 23	CUAUHTEMOC, D.F.	1998	4,520	1%	100%	1	100%	\$	4,978
Sub Total Oficinas			8,025	1%	100%	2	100%	\$	20,403
Propiedades Mixtas									
22. Alameda	CUAUHTEMOC, D.F.	2008	1,932	0.2%	83%	4	100%	\$	4,527
23. Leones	ALVARO OBREGÓN, D.F.	2009	1,878	0.2%	92%	5	100%	\$	5,242
Sub Total Mixtas			3,810	0.5%	87%	9	100%	\$	9,769
Total Cartera MexFund			126,466	15%	99%	67	95%	\$	121,918
Total Cartera Actual + MexFund			833,318	100%	92%	745	68%	\$	772,143
Total Propiedades Industriales			306,463	37%	99%	28	82%	\$	179,274
Total Propiedades Comerciales			274,865	33%	96%	532	65%	\$	352,871
Total propiedades de Oficinas			22,058	3%	100%	3	100%	\$	47,514
Total propiedades de Uso-mixto			229,933	28%	78%	182	51%	\$	192,485

(1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 31 de diciembre de 2011.

(2) Porcentaje del área rentable al 31 de diciembre de 2011.

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

(4) Porcentaje de la renta fija anualizada proporcionalmente a los 10 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 10) y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 31 de diciembre del 2011.

(5) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12. En el caso de Plaza Central, se tiene la obligación de pagar el 10% de dicha renta fija a FICEDA.

Diversificación de Arrendatarios Combinada

Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera y la Cartera MexFund tenían en conjunto aproximadamente 815 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 745 arrendatarios en diversos sectores. Los diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 305,116 metros cuadrados o aproximadamente el 37% del área rentable de las propiedades y representaban aproximadamente 33% de la Renta fija, sin que un solo arrendatario ocupe más de 9% del área rentable o represente más del 6% de la Renta fija agregada.

La siguiente tabla muestra información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija anual de nuestra Cartera y la Cartera MexFund, en conjunto, al 31 de diciembre 2011.

Tipo de Inquilino	Area Rentada (m²)	% Area Rentable Portafolio	Renta Fija Anual (Ps. En 000's)	% Renta Fija Total
EDUCACION	74,070	9%	\$ 43,768	6%
SERV. ALIMENTICIOS	19,321	2%	\$ 39,541	5%
AUTOSERVICIO	27,887	3%	\$ 35,044	5%
OFICINAS DE GOBIERNO	14,032	2%	\$ 27,110	4%
ALIMENTOS	37,264	4%	\$ 22,392	3%
LOGISTICA	29,145	3%	\$ 21,653	3%
MENSAJERIA	40,054	5%	\$ 21,559	3%
AUTOSERVICIO	27,875	3%	\$ 16,251	2%
EMPAQUES DE CARTON	26,068	3%	\$ 15,368	2%
CINES	9,400	1%	\$ 14,020	2%
Total	305,116	37%	\$ 256,707	33%

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades de nuestra Cartera y la Cartera MexFund, en conjunto, al 31 de diciembre de 2011:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M2 de Contratos que Expiran	Renta Fija Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps.000)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2012	242	72,725	9%	\$ 104,222	13%	\$ 119
2013	147	94,681	12%	\$ 86,591	11%	\$ 76
2014	117	37,396	5%	\$ 69,592	9%	\$ 155
2015	43	102,655	13%	\$ 89,905	12%	\$ 73
2016	20	58,497	8%	\$ 40,854	5%	\$ 58
2017	22	29,430	4%	\$ 40,189	5%	\$ 114
Posterior	71	325,549	42%	\$ 257,489	33%	\$ 66
Indefinido ⁽³⁾	153	49,463	6%	\$ 83,301	11%	\$ 140
Total	<u>815</u>	<u>770,398</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 772,143</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 84</u>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2011.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

Propiedades Excluidas

Ciertos directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann e Isidoro Attié y ciertas entidades afiliadas al mismo, incluyendo a Grupo-E, continúan teniendo, administrando e invirtiendo en diversas propiedades que no se están aportando ni adquiriendo para formar parte de nuestra Cartera. De conformidad con los Convenios de Adhesión relativos a la Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control mantenga por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión que se les presente en la medida en que dicha oportunidad incluya propiedades en los sectores industrial, comercial, para oficinas o de uso mixto y que cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial, para oficinas o uso mixto de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios ya sea de manera conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Vea “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación – Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores”.

Proceso de Inversión

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

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

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento buscan maximizar el valor de los CBFIs al centrarse en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**

- Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto 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, Toluca, y otras ciudades del Estado de México, entre otras.
- Nuestra relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos brinda acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizás no estén disponibles para nuestros competidores.

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

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

- **Administración proactiva de la propiedad**

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

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

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

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

Desarrollo

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

El equipo de directivos de nuestro Asesor ha desarrollado una reputación como proveedor confiable, capaz de proporcionar soluciones innovadoras con la habilidad de

desempeñarse de manera oportuna y redituable. Nuestro Asesor suele trabajar con arrendatarios conocidos por él para desarrollar nuevas propiedades y así cumplir con sus planes de expansión, o bien, re-desarrollar propiedades existentes con el fin de adecuarse mejor a sus necesidades de negocios. Nuestro Asesor también encuentra con frecuencia las oportunidades para adquirir propiedades de personas que no cuentan con los recursos financieros o la experiencia necesaria para desarrollar las propiedades.

Fuentes de Financiamiento

El 16 de diciembre de 2011 celebramos un contrato de crédito con interés y garantía hipotecaria y garantía prendaria, mediante el cual obtuvimos una línea de crédito de hasta por Ps. \$2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) de Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (en lo sucesivo, “Inbursa”), disponible en una o varias disposiciones por un plazo total que no podrá exceder de 12 meses y previa suscripción de un pagare. La tasa de interés ordinario sobre los préstamos de la línea de crédito es de TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 puntos porcentuales y termina en 5 puntos porcentuales. El primer pago de capital e intereses se deberá realizar el 31 de marzo de 2012 debiendo liquidar cualquier adeudo el 31 de diciembre de 2031. La línea de crédito contiene las cláusulas típicas que incluyen este tipo de contratos, incluyendo sin limitar: destino, disposiciones, intereses ordinarios y moratorios, comisiones, orden de prelación y pagos anticipados, entre otros.

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

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

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

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

El 21 de diciembre de 2011, celebramos un contrato de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias, mediante el cual obtuvimos una segunda línea de crédito por la cantidad de Ps. \$ 1,100'000,000.00 (un mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.) Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (en lo sucesivo, "Santander"). Dicha línea de crédito se encuentra dividida en 2 tramos: (i) tramo simple A, por la cantidad de hasta \$750'000,000.00 (setecientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones relacionadas con el registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal de las garantías hipotecarias; y (ii) tramo B, con un periodo de revolvencia de 3 años contados a partir del 21 de diciembre de 2011, de hasta Ps. \$350'000.00 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.). La tasa de interés ordinaria sobre el crédito es de TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda es: (i) para el tramo A, de 27 amortizaciones trimestrales, realizando las primeras 26 amortizaciones trimestrales crecientes de capital e intereses el 30 de junio de 2012 y finalizando el 31 de diciembre de 2018 y una amortización adicional posterior a esas 26 amortizaciones trimestrales por un pago final del total del saldo insoluto restante a la Fecha de Vencimiento indicada y definida en el contrato de crédito.; y (ii) para el tramo B, de 17 amortizaciones trimestrales, realizando las primeras 16 amortizaciones trimestrales crecientes de capital e intereses el 31 de diciembre de 2014 y finalizando el 30 de septiembre de 2018 y una amortización adicional posterior a las 16 amortizaciones trimestrales consistente en un pago final del total del saldo insoluto restante a la Fecha de Vencimiento indicada y definida en el contrato de crédito. La línea de crédito contiene las cláusulas típicas que incluyen este tipo de contratos, incluyendo sin limitar: destino, disposiciones, intereses ordinarios y moratorios, comisiones, orden de prelación y pagos anticipados, entre otros.

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

Nuestro objetivo en cuanto a apalancamiento, y de acuerdo con nuestro Fideicomiso, es como máximo el 50% del valor de mercado de nuestras propiedades (razón loan-to-value). El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850'000,000 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), recursos de la línea de crédito contratada con Inbursa, que fueron utilizados para cubrir la deficiencia de recursos de la Oferta Inicial, la compra de la propiedad Toluca, y el financiamiento del IVA remanente pagado por la adquisición de las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición. Al 31 de diciembre de 2011, nuestro nivel de apalancamiento era 8.5% de la capitalización de mercado del Fideicomiso, y nuestro nivel de cobertura de servicio de deuda era 5.61 veces, considerando la utilidad operativa de 2011 reportada por el Fideicomiso (devolviéndole el cargo virtual de depreciación) y el servicio de deuda estimado para 2012 sobre un saldo de la deuda de \$850'000,000.00 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.). Ver “*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión*”.

Buscaremos incrementar la deuda (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa créditos hipotecarios, comerciales, créditos de mezzanine, créditos de construcción, créditos a corto plazo, créditos asegurados o no asegurados u otros créditos relacionados con inmuebles), ya sea a través de mercados públicos o a través de instituciones financieras reconocidas a nivel internacional.

Disposición de Activos

A efecto de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no enajenar ningún Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros en un período de por lo menos cuatro años a partir de la terminación de la construcción o la fecha en que se lleve a cabo la adquisición, según sea aplicable, a efecto de gozar de los beneficios fiscales atribuibles a dicha propiedad. Si llegáramos a enajenar una propiedad en dicho período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que hace poco atractiva la enajenación de la propiedad. Aunque por lo general adquirimos propiedades con la expectativa de 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 reequilibrio de nuestra cartera;
- El rendimiento parezca haberse maximizado para la propiedad; y
- Oportunidades para redistribuir capital en adquisición, desarrollar y re-desarrollar ofrezcan un mayor potencial de rendimiento.

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

Estrategia de Administración y Arrendamiento de la Propiedad

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

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

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

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación es responsable de los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Nuestro Administrador utiliza la experiencia de la Empresa de Servicios de Representación y de nuestro Asesor, habiéndose familiarizado con los arrendatarios actuales, así como con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que podrían complementar nuestra actual base de clientes.

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

Regulación

General

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

Asuntos Ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o LGEEPA, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la

LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

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

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

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

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

Seguros

Consideramos que todas las propiedades de nuestra Cartera y Cartera MexFund están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. En octubre de 2010, un tercero independiente realizó una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras propiedades de la Cartera Inicial, 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 Inicial están adecuadamente aseguradas.

Sumas Aseguradas

Conforme al reporte independiente en seguros que contratamos y fue entregado en octubre de 2010, que abarca las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial, la suma asegurada de las mismas (excluyendo el valor de la tierra) representa 91% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

Asimismo, como parte de dicho reporte, se incluye un análisis comparativo de las rentas anuales aseguradas con respecto al nivel de rentas anuales de acuerdo con un experto valuador independiente, de las 16 propiedades de nuestra Cartera Inicial. Los resultados de este análisis comparativo indican que las rentas anuales aseguradas ascienden a US\$ 56,438,000.00, mientras que las rentas anuales, de acuerdo con el avalúo de un experto valuador independiente, suman US\$ 61,690,342.00. Es decir, que las rentas anuales aseguradas representan también el 91% del nivel de rentas anuales de acuerdo con el experto valuador independiente.

Requerimientos de Capex

Conforme al reporte del experto independiente en administración de proyectos, que contratamos y fue entregado en septiembre de 2010, tiene por objetivo general determinar y valorar las condiciones actuales en las que se encuentran los inmuebles y los posibles costos que pueden surgir debido a obras faltantes en la construcción original y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos.

Asimismo, como parte de dicho reporte se incluyeron, conforme a nuestra petición, los siguientes objetivos específicos: (i) inspeccionar de manera visual los inmuebles, revisando los elementos más representativos de la estructura e instalaciones; y (ii) revisar la documentación proporcionada por la propietaria de los inmuebles, planos arquitectónicos, estructurales, memoria de cálculo de la estructura y el estudio de mecánica de suelos.

Del resultado del reporte recibido los requerimientos de inversiones de mantenimiento mayor para los próximos 5 años asciende a un total de Ps. \$5'145,000.00, de los cuales Ps. \$4'545,000.00 deben realizarse en el plazo inmediato, y Ps. \$600,000.00 en los años 2 y 3.

Durante el año 2011, tomamos las acciones necesarias para atender los requerimientos de inversiones de mantenimiento mayor inmediatos.

Competencia

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o quizás busquen adquirir propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. El medio de competencia principal son las Rentas que se cobran, la ubicación, los

servicios brindados y la naturaleza y las condiciones de las instalaciones que se arriendan. Si nuestros competidores ofrecen espacios con índices de Rentas por debajo de los índices de mercado actuales que nosotros cobramos a nuestros arrendatarios actualmente, en mejores ubicaciones en nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podemos perder arrendatarios actuales y podemos vernos en la necesidad de reducir nuestros índices de Renta por debajo de lo que cobramos actualmente con el fin de retener a nuestros arrendadores cuando terminen sus contratos.

Empleados

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador, quien cuenta con aproximadamente 54 empleados, al 31 de diciembre de 2011.

Oficinas

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

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

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

General

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador, como se describe más adelante. Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación nos presta ciertos servicios relacionados con los arrendamientos, cobranza y facturación en nuestro nombre, sujeto a nuestra supervisión. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Moisés El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, son tenedores de partes sociales en la estructura corporativa de en nuestro Asesor y/o de la Empresa de Servicios de Representación. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación están exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Adicionalmente, de conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador lleva a cabo la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Administrador tiene aproximadamente 54 empleados.

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

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	47	Director General
Isidoro Attié Laniado.....	42	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Javier Elizalde Vélez.....	39	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	30	Director de Operaciones

Para información biográfica de André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Charles El-Mann Metta y Javier Elizalde Vélez, ver “Resumen Ejecutivo – Nuestro Asesor.”

Contrato de Administración

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la

negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles y las demás previstas conforme al Contrato de Administración.

Nuestro Administrador cuenta con aproximadamente 54 empleados, al 31 de diciembre de 2011. El equipo de administración de nuestro Administrador está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas y por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones.

Nuestro Administrador tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

El Administrador presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y 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 *broker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento;

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

El Administrador podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

El Contrato de Administración termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato. La terminación del Contrato de Administración resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos, que se describen en las secciones anteriores.

El Contrato de Administración se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa, se da por terminado: (i) el Contrato de Prestación Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil celebrado por el Representante Inmobiliario con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

Contrato de Servicios de Representación

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

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de

Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

b) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

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

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

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

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

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Representante Inmobiliario por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Representante

Inmobiliario bajo el contrato referido señalando en dicho aviso la fecha de sustitución a favor de un sustituto.

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

Contrato de Asesoría en Planeación

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

La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los inmuebles que se pretendan adquirir, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad"; incluyendo, sin limitar a: (i) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (ii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iii) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (iv) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de

contratación con clientes y proveedores; y (v) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

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

- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;
- 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 año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro 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. Una vez que se lleve a cabo la Emisión, aproximadamente 31.9% de nuestros CBFIs en circulación serán propiedad de los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	58
2	André El-Mann Arazi	No	47
3	Isidoro Attié Laniado	No	42
4	Elías Sacal	No	62
5	Max El-Mann	No	54
6	Abude Attié Dayán	No	69
7	Amín Guindi Hemsani	No	49
8	Jaime Kababie Sacal	No	62
9	Ignacio Trigueros	Sí	61
10	Henry Davis	Sí	71
11	Rubén Goldberg	Sí	63
12	Herminio Blanco	Sí	61

Para las biografías de los señores André El-Mann e Isidoro Attié, vea por favor “Resumen Ejecutivo – Nuestro Asesor”. A continuación se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Henry Davis es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Presidente de Promotora Dac, S.A. (promoción de inversiones); Presidente del Consejo de Probelco, S.A. (cosméticos), y Presidente del Consejo de Desarrollos Banderas, S.A. (desarrollo inmobiliario en Puerto Vallarta). De 1983 a 1998 fue Director General de Grupo CIFRA y Vice Presidente del Consejo, habiendo ocupado previamente diversos puestos en las áreas operativas y administrativas del mismo grupo, incluyendo la Dirección General de Bodega Aurrerá y Almacenes Aurrerá. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de financiero, telecomunicaciones, y transporte, entre otros, en México y EEUU. Henry tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Nacional Autónoma de México.

Rubén Goldberg es 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. Herminio tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Una vez concluida la adquisición de la Cartera MexFund, el Grupo de Control designará al Sr. Cosme Alberto Torrado Martínez como parte de nuestro Comité Técnico actuando como miembro propietario no independiente y al Sr. Ignacio Guerra Pellegaud como miembro suplente no independiente. El Grupo de Control se reserva el derecho de ratificar o remover a dicho consejero y su suplente, en cualquier tiempo y sin expresión de causa.

Directivos de nuestro Administrador

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

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	47	Director General
Isidoro Attié Laniado.....	42	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Javier Elizalde Vélez.....	39	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	30	Director de Operaciones

Para información biográfica de André El-Mann, Isidoro Attié, Charles El-Mann Metta y Javier Elizalde Vélez, ver “*Resumen Ejecutivo – Nuestro Asesor*.”

Nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 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 doce miembros propietarios de nuestro Comité Técnico son Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico fueron nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y es necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos.

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

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

importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

- (v) directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (vi) personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y
- (vii) tienen parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con nuestro Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. 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, 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. The Bank of New York Mellon, Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad que la sustituya), de conformidad con nuestro Fideicomiso, actuará como representante común de los Tenedores, en lo sucesivo denominado el Representante Común. El Representante Común podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico

Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro de nuestro Comité Técnico, nos notificarán a nosotros y a nuestro Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

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

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

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

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

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

Cualquiera de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador y a nosotros, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

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

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

- (iii) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto en nuestro Fideicomiso.

- (iv) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomienda dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Nuestro Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

- (v) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (vi) Designar y en caso de existir una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (vii) Definir las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso y al patrimonio del mismo, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.
- (viii) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de nuestro Fideicomiso, de nuestro Administrador y demás personas contratadas por nosotros.
- (ix) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros de nuestro Comité Técnico y directores relevantes de nuestro Administrador.
- (x) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los estados financieros de nuestro fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xi) En su caso, aprobar a solicitud de nuestro Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles.

- (xiv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xv) Instruirnos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador.
- (xvi) Instruirnos respecto a la revelación de Eventos Relevantes de los que tengamos conocimiento, incluidos aquellos acuerdos cuyos propósitos sean contrarios a la opinión emitida por nuestro Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. Asimismo deberá instruirnos a solicitar a nuestro Administrador la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

Remuneración

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

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría y 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, (iv) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios, (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los Tenedores en Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y 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 tres miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones son Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario de nuestro Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus

miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

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

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o 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.

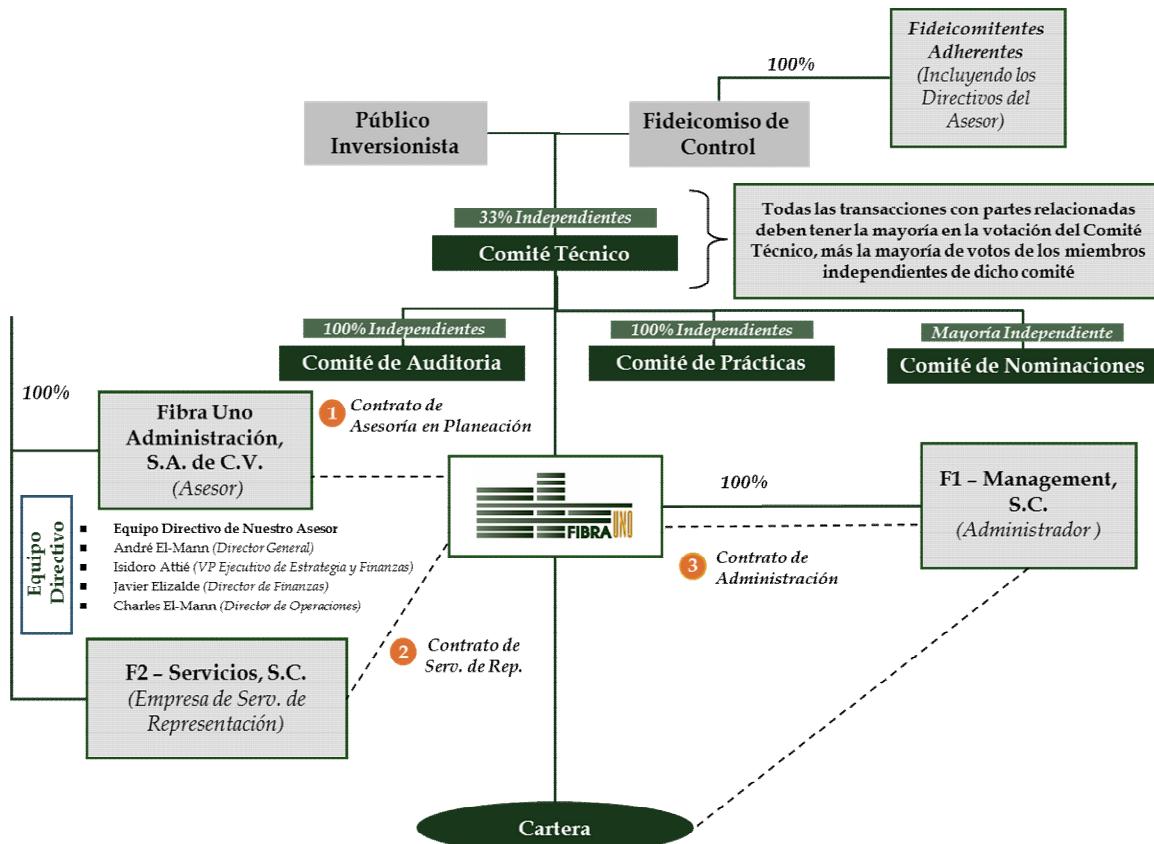
Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% o más de nuestros CBFIs en circulación. 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.

Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico ⁽¹⁾	Comité de Auditoría ⁽²⁾	Comité de Prácticas ⁽³⁾
• Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera Protección del Patrimonio del Fideicomiso	• Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.	• Órgano de administración de nuestro negocio • Aprobar la Emisión de CBFIs Transacciones que representen 5% y hasta el 10.99% del Patrimonio del Fideicomiso ⁽¹¹⁾ • En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas) • Designar al Asesor Fiscal y Contable • Aprobar reformas a los criterios de elegibilidad ⁽¹²⁾ • Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas ⁽¹³⁾ • Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor ⁽¹⁴⁾	• Evaluar auditores externos y analizar sus reportes • Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes • Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes • Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables • Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables • Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico • Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo • Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico	• Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones • Opinión para nombramiento del Asesor cuando se designe por Comité Técnico • Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes • Evaluar el desempeño de los altos directivos • Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario • Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo • Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces • Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal
Empresa de Servicios de Representación	Administrador			
• Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamientos, cobranzas y facturación.	• Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.	• Analizar y aprobar transacciones fuera de los criterios de Elegibilidad ⁽¹⁵⁾ • Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría • Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría • Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría • Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en asamblea de Tenedores	• Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría • Establecer y reformar las políticas de inversión • Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal. • Nombrar miembros del comité de Auditoría • Nombrar miembros del comité de Prácticas • Nombrar al secretario del Comité Técnico • Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones • Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador • Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes) ⁽¹⁶⁾ • Aprobar la venta de Bienes Inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia ⁽¹⁷⁾ • Nombrar a un liquidador en caso de que ocurriera eventuales que detonaran la terminación del fideicomiso • Aprobar la Emisión de CBFIs	
Fideicomiso de Control	Asamblea de Tenedores de CBFIs			Comité de Nominaciones ⁽¹⁸⁾
• Nombrar al presidente del Comité Técnico	• Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación ⁽¹⁹⁾			• Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico • Monitorear y revisar cuestiones de independencia • Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.
• Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación	• Retirar y nombrar al Representante Común ⁽²⁰⁾ • Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso • Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano ⁽²¹⁾ • Remover al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin Conducta de Destitución ⁽²²⁾ • Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso ⁽²³⁾ • Terminar el contrato de fideicomiso ⁽²⁴⁾ • Liquidar nuestros activos ⁽²⁵⁾ • Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y deslistar de la Bolsa Mexicana de Valores ⁽²⁶⁾ • Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso ⁽²⁷⁾			

- (1) Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (2) Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de nuestra política de apalancamiento.
- (5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- (8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (9) Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (10) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (11) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.



POLÍTICAS RESPECTO A DETERMINADAS ACTIVIDADES

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir el voto favorable de los Tenedores.

Políticas de Inversión

Inversión en Bienes Inmuebles

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de propiedades con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba compuesta por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad, Plaza Central hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso (para sumar un total de 17 propiedades), incluyendo cuatro propiedades industriales, siete propiedades comerciales, una propiedad para oficinas y cinco propiedades de uso mixto. El 11 de noviembre de 2011, celebramos el Contrato Marco mediante el cual se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso, previo cumplimiento de las Condiciones Suspensivas MexFund, 23 propiedades, a la cual nos referiremos como la Cartera MexFund, con lo cual se incrementaría nuestra Cartera a 40 propiedades. Para una discusión acerca de nuestras propiedades y nuestros objetivos estratégicos, vea la sección “Negocios y Propiedades”.

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, industriales y turísticos.
- d. Que nuestro Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.

- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevantes o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por nuestro Comité Técnico, siendo necesario para ello el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

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

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

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial, para oficinas o de uso mixto de las que 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*”.

De conformidad al Contrato Marco, MexFund ha acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que se cumpla con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, teniendo la obligación de notificar a nuestro Comité Técnico dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que MexFund decida adquirir la propiedad, debiendo anexar la documentación e información que hubiere tenido a su disposición para domar su decisión, así como el análisis de los elementos considerados en la valoración, precio y demás condiciones de la operación. Asimismo, MexFund nos otorga el derecho de preferencia para la compra del inmueble del cual es propietario a través de Inmobiliaria Sérmica, S.A. de C.V., en el supuesto de que tenga la intención de enajenarlo, debiendo notificar al Comité Técnico. A su vez, el Comité Técnico dispondrá de un plazo que no podrá exceder de 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba cualquiera de las notificaciones mencionadas anteriormente, para decidir si adquiere el o los inmuebles de que se trate en los mismos términos y condiciones que le fueron notificados, o si declina la adquisición, debiendo notificar a MexFund su decisión en el plazo señalado.

Conforme a lo establecido en el Contrato Marco, una vez aportada la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, MexFund tendrá el derecho de reversión sobre las propiedades aportadas en caso de que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos y siempre y cuando MexFund pague el valor de reversión que establezca el Comité Técnico: (i) enajenación de todas o parte de las propiedades que integran la Cartera MexFund; y (ii) el Fideicomiso se extinga de acuerdo a sus propias disposiciones.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

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

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las propiedades en nuestra Cartera, 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; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren lo párrafos B., D., E. y G. siguientes.

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

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

C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes

Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.

- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.
- Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.
- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

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

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Ver “*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura - Las consecuencias fiscales para los propietarios de nuestra Cartera de Aportación con la venta de estas propiedades, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores*”.

Conforme a lo establecido en el Contrato Marco, una vez aportada la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, MexFund tendrá el derecho de reversión sobre las propiedades aportadas en caso de que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos y siempre y cuando MexFund pague el valor de reversión que establezca el Comité Técnico: (i) enajenación de todas o parte de las propiedades que integran la Cartera MexFund; y (ii) el Fideicomiso se extinga de acuerdo a sus propias disposiciones.]

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, según fueron determinadas por nuestro Comité Técnico, son las siguientes:

- a. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones de por lo menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros de nuestro Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.
- b. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, nuestro Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado por nuestro Comité Técnico, con la opinión previa de nuestro Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.]

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas por nuestro Comité Técnico con base en la propuesta que realice nuestro Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

A nuestro Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en esta sección.

Asimismo nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes 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 “Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo” – “Información Financiera Seleccionada”.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de celebrar cualquier transacción con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Administrador, a nuestro Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea "*Contratos y Acuerdos*". No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Vea "*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores*".

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Excepto en relación con nuestras transacciones de formación, no hemos emitido CBFIs ni otros valores a cambio de propiedades o con cualquier otro fin, y nuestro Comité Técnico no tiene en este momento la intención de hacernos recomprar CBFIs. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "*Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, 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 Disponible*".

CONTRATOS Y ACUERDOS

El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los Intermediarios Colocadores. Ver “*Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto - Plazo y Terminación.*”

Resumen del Fideicomiso

Ver sección: “*DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE*”, del presente Prospecto.

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Celebramos el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación. Dichos contratos tienen cada uno un plazo de cinco años y serán renovados automáticamente por plazos de un año a partir de su terminación. Ver “*Negocios y Propiedades*”, “*FIBRA UNO*” y “*Nuestro Asesor*”.

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico también son directivos y son accionistas o tienen una parte social en nuestro Asesor y en la Empresa de Servicios de Representación. Como resultado, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas, y sus términos, incluyendo las contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, podrían no ser tan favorables para nosotros como lo serían si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado. Ver “*Conflictos de Interés*” y “*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores*”.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración recibimos del Administrador los servicios de administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles, bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y

financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración. Para mayor información ver “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.*”

Contrato de Asesoría en Planeación

A través del Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor otorga al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del mismo. Particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas. Para mayor información ver “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.*”

Contrato de Servicios de Representación

A través del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación, proporciona al Fideicomiso, principalmente, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Para mayor información ver “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.*”

Comisiones, costos y gastos del Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación

Ver sección “*Contratos Vinculados con las Propiedades*” del presente Prospecto.

Transacciones de Formación, Contribución y Adquisición de Propiedades

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583'710,838.50 (tres mil quinientos ochenta y tres millones setecientos diez mil ochocientos treinta y ocho Pesos 50/100 M.N.) incluyendo la opción de sobreasignación ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades). Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección “*Negocios y Propiedades- Nuestra Formación*”

Como parte de nuestras transacciones de formación, los propietarios de 13 inmuebles (incluyendo algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor),

contribuyeron dichas propiedades al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de 224,337,349 CBFIs, y los propietarios de 3 propiedades (incluyendo algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor) nos vendieron dichas propiedades por la cantidad de Ps. \$3,500'000,000.00 (tres mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) y la cantidad de 14'457,831 CBFIs correspondientes a nuestra propiedad denominada Chetumal.

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

Derechos de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a 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 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, de uso para oficinas o uso mixto 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.

Conforme a lo establecido en el Contrato Marco, una vez aportada la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, MexFund tendrá el derecho de reversión sobre las propiedades aportadas en caso de que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos y siempre y cuando MexFund pague el valor de reversión que establezca el Comité Técnico: (i) enajenación de todas o parte de las propiedades que integran la Cartera MexFund; y (ii) el Fideicomiso se extinga de acuerdo a sus propias disposiciones.

De conformidad al Contrato Marco, MexFund ha acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que se cumpla con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, teniendo la obligación de notificar a nuestro Comité Técnico dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que MexFund decida adquirir la propiedad, debiendo anexar la documentación e información que hubiere tenido a su disposición para domar su decisión, así como el análisis de los elementos considerados en la valoración, precio y demás condiciones de la operación. Asimismo, MexFund nos otorga el derecho de preferencia para la compra del inmueble del cual es propietario a través de Inmobiliaria Sérnica, S.A. de C.V., en el supuesto de que tenga la intención de enajenarlo, debiendo notificar al Comité Técnico. A su vez, el Comité Técnico dispondrá de un plazo que no podrá exceder de 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba cualquiera de las notificaciones mencionadas anteriormente, para decidir si adquiere el o los inmuebles de que se trate en los mismos términos y condiciones que le fueron notificados, o si declina la adquisición, debiendo notificar a MexFund su decisión en el plazo señalado.

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.

Asimismo, de conformidad con aproximadamente 44 Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2011, dichos arrendatarios tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad de nosotros si decidimos vender la propiedad en el futuro, y aproximadamente 288 de nuestros arrendatarios, al 31 de diciembre de 2011, podrían tener el mismo derecho del tanto de conformidad con la Legislación Aplicable. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podrían ser prioritarios al derecho de reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

Conflictos de intereses

Estamos sujetos a conflictos de interés que se originen por nuestra relación con nuestro Administrador y sus filiales, incluyendo Grupo-E. En específico, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de y tienen participaciones

en nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados entre Personas Relacionadas, y sus términos, incluyendo las contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como lo serían si hubieran sido negociadas con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Además, algunos de los funcionarios de nuestro Asesor son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Toda vez que perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E, podríamos competir con Grupo-E por oportunidades de inversión. Como resultado, puede haber conflictos de interés en la asignación de los activos que son adecuados para nosotros y para Grupo-E. En virtud de lo anterior, nosotros y nuestro Asesor estableceremos políticas y procedimientos para tratar potenciales conflictos de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, es necesario el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes antes de celebrar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a nuestro Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona que pudiera tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan aparecer cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo-E, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con todos los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos y el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. Después de recibir dicha notificación, nuestro Comité Técnico tendrá 10 Días Hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate si ejerce el derecho de adquisición; en el entendido de que si no realiza la notificación dentro del plazo citado se considerará que no ejerció el derecho de adquisición y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate pueden adquirir dicha propiedad. Si elegimos ejercer nuestro derecho a adquirir dicha propiedad, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y al de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Adicionalmente, si decidimos llevar a cabo la venta de cualquiera de nuestras propiedades, el derecho de reversión y el derecho de preferencia otorgado a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe anteriormente, podría afectar el valor de la propiedad vendida. Para mayor información en relación con el derecho de preferencia, ver "*Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*".

Una vez que se lleve a cabo la presente Emisión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, serán propietarios de aproximadamente el 31.9% de los CBFIs en circulación por lo que mantendrán una influencia

significativa en nosotros. Asimismo, al momento de haberse completado nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron los CBFIs adquiridos al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en cuenta que otros Tenedores consideren que no son las mejores decisiones.

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

Ver también “*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico*”.

El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido del 13 de septiembre de 2011 al 17 de marzo de 2013, no más del 10% (diez por

ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados; y durante el período comprendido del 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver “*La Oferta – Prohibición de venta de CBFIs*”. Creemos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearán sus intereses con los de los Tenedores.

ESTRUCTURA Y FORMACIÓN DE NUESTRA EMPRESA

Formación de nuestro Fideicomiso

Con fecha 10 de enero de 2011 se celebró el contrato por el que se constituyó nuestro Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable. Llevamos a cabo nuestras operaciones para que nos sea aplicable el régimen fiscal aplicable a una FIBRA.

Contrato de Administración, Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Asesoría en Planeación

Hemos celebrado (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador.

Ver sección “*El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración*”.

Transacciones de Aportación y Adquisición

Cartera de Aportación

Mediante Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador) aportaron al Patrimonio del Fideicomiso 13 (trece) propiedades así como los respectivos Contratos de Arrendamiento para formar parte de nuestra Cartera de Aportación. Dichos convenios contienen cláusulas acostumbradas en transacciones similares tales como las relativas a saneamiento para el caso de evicción y otras. A cambio de dichas propiedades y arrendamientos, recibieron aproximadamente el 60% de nuestros CBFIs en circulación en ese momento.

Adquisición de nuestra Cartera de Adquisición

Por virtud de ciertos contratos de compraventa, los propietarios (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor) de las Malecón Cancún y Chetumal y de los Derechos de Arrendamiento de la propiedad Plaza Central (para sumar 3 propiedades) nos vendieron para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, dichas propiedades y los derechos, para integrar nuestra Cartera de Adquisición. Dichos contratos contienen cláusulas acostumbradas en transacciones similares tales como las relativas a saneamiento para el caso de evicción y otras. Como contraprestación por dichas compraventas, se efectuaron pagos en efectivo utilizando los recursos derivados de la Oferta Inicial (en el entendido que por la adquisición de Chetumal, se realizó un pago en efectivo correspondiente al 50% (cincuenta por ciento) del precio de compra de la propiedad y el 50% (cincuenta por ciento) restante se pagó mediante la dación en pago de CBFIs expedidos por nuestro Fideicomiso).

Activos excluidos

Ciertos miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado y sus filiales, incluyendo a Grupo-E, continuarán siendo dueños, administrarán e invertirán en diversas propiedades que no son contribuidas o adquiridas por nosotros.

PRINCIPALES TENEDORES

La siguiente tabla establece cierta información en relación con aquellas personas y entidades que tienen un interés económico respecto de nuestros CBFIs

Nombre de los Tenedores	Numero de CBFIs propiedad de los Tenedores	Porcentaje total aproximado de CBFIs antes de la Oferta⁽¹⁾	Porcentaje de CBFIs después de la Oferta (2)
Fideicomiso de Control ⁽¹⁾	238'795,180	56.5%	31.9 %

(1) Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y nuestro Administrador son propietarios de CBFIs a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. Sobre un total de CBFIs que se encuentra en circulación de 422,575,223 al 31 de diciembre de 2011.

(2) Se asume la venta de 325'000,000 CBFIs en esta Oferta, excluyendo 48'750,000 CBFIs si se ejerce la opción de sobreasignación en su totalidad. Excluye los CBFIs que emitiremos con motivo de la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso.

DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación aparece información respecto a nuestros CBFIs, así como un breve resumen de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

General

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los Intermediarios Colocadores. Se adjunta como Anexo al presente Prospecto, una copia de nuestro Fideicomiso.

CBFIs

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en esta Oferta de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo el símbolo "FUNO11". Nuestros CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Al 21 de marzo de 2012, 422'575,223 CBFIs han sido emitidos y se encuentran en circulación. Después de esta Oferta, 325'000,000 CBFIs serán emitidos y entrará en circulación (373'750,000 CBFIs si se ejerce en su totalidad la opción de sobreasignación). De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs, (ii) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (iii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

Al adquirir nuestros CBFIs, se considerará que los Tenedores consienten en que el Fiduciario es responsable de cumplir con la LIETU, así como con la determinación del impuesto o crédito fiscal, en los términos de la regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

Cambios en los CBFIs, Otros Valores

Podemos emitir nuestros CBFIs ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con nuestro Fideicomiso, tal como nos lo instruya nuestro Comité Técnico y sea autorizada su Oferta por las autoridades competentes en su caso.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podemos emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores no tienen derecho preferente para la adquisición de CBFIs adicionales que lleguemos a emitir.

El Representante Común

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la presente Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual). El Representante Común 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 nuestro Administrador conforme a nuestro Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso nuestro en el cumplimiento de nuestras obligaciones de pago;
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de nuestros CBFIs o nuestro Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- h. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con nosotros en relación con nuestro Fideicomiso;

- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con nuestros CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
- l. Solicitar de nosotros, de nuestro Administrador, de la Empresa de Servicios de Representación y del Asesor toda la información y documentación disponible que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador proporcionaremos la información y documentación relacionada con nuestro Fideicomiso y con nuestros CBFIs que sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- m. Proporcionar a cualquier tenedor de nuestros CBFIs, a costa de este último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por nosotros y por nuestro Administrador, en la medida que toda la información se mantenga confidencial; y
- n. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Legislación Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

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 las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá proceder a otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, lleguemos a proporcionarle, nuestro Administrador, el Auditor Externo, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como calificaciones, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales de avales, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Nuestros Activos Iniciales

Nuestro Fideicomiso establece que nuestros activos comprenderán entre otras cosas: (i) los Bienes Inmuebles, (ii) los Derechos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que se nos hayan aportado o que hayamos adquirido, y (iii) los recursos de cualquier Emisión.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de adquirir selectivamente una cartera de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines de nuestro Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines de nuestro Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo nuestro proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado nuestro Fideicomiso, y (xi) darle acceso a nuestro Asesor, nuestro Administrador, la Empresa de Servicios de Representación y al Representante Común a cualquier información relacionada con nosotros y con nuestro Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a

nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a nuestros CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que emitamos en el futuro, cuyos activos subyacentes sean nuestros CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de nuestros CBFIs. Adicionalmente, la limitante a la tenencia antes mencionada aplica a (i) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en nuestro Fideicomiso, y (iii) CBFIs que detenten una o más personas que actúen conjuntamente como grupo.

Además, nuestro Fideicomiso estipula que cualquier enajenación de nuestros CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas, será nula y que cualquier persona que se considere que haya adquirido nuestros CBFIs en contravención a lo estipulado en nuestro Fideicomiso, no podrá votar sobre dichos CBFIs ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto los económicos.

Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto

La Asamblea de Tenedores 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) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplique por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por nuestro Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior

convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada de nuestro Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique este último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregarán la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de

todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación a nuestro Administrador.

- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

Esperamos realizar una Asamblea de Tenedores el día 14 de marzo de 2012, mediante la cual, entre otros asuntos, nuestros Tenedores voten sobre los siguientes asuntos: (i) aprobar el proyecto de reforma a nuestro Fideicomiso para otorgar a la Asamblea de Tenedores la facultad de conocer, discutir y, en su caso, decidir cualquier aumento de capital del Fideicomiso que implique la emisión de CBFIs cuyo valor represente más del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) la Emisión de CBFIs con relación a la presente Oferta.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs que lo soliciten. Solamente las personas que detenten CBFIs a través de los Intermediarios Colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Distribuciones

De conformidad con nuestro Fideicomiso es nuestra intención llevar a cabo la distribución del 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de: (i) los estados financieros en los cuales dichas distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, las Distribuciones de Efectivo se han estado efectuando de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "Plazo y Terminación"), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y
- a los Tenedores de por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación que disputen y suspendan cualquier resolución de los Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser

autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo 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, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Asesor Fiscal y Contable

Nuestro Asesor Contable y Fiscal es PricewaterhouseCoopers, S.C.

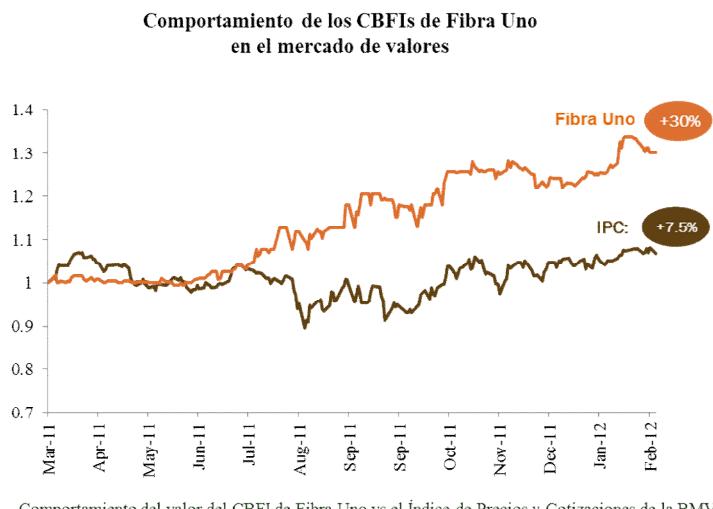
EL MERCADO DE VALORES

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

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, se ha comportado como se muestra en la siguiente gráfica:



Fuente: Bloomberg

El rendimiento total de nuestros CBFIs desde el 17 de marzo (fecha del precio de colocación de la Oferta Inicial) al 20 de febrero de 2012, fue de 37.07%, mismo que se compone de la siguiente forma:

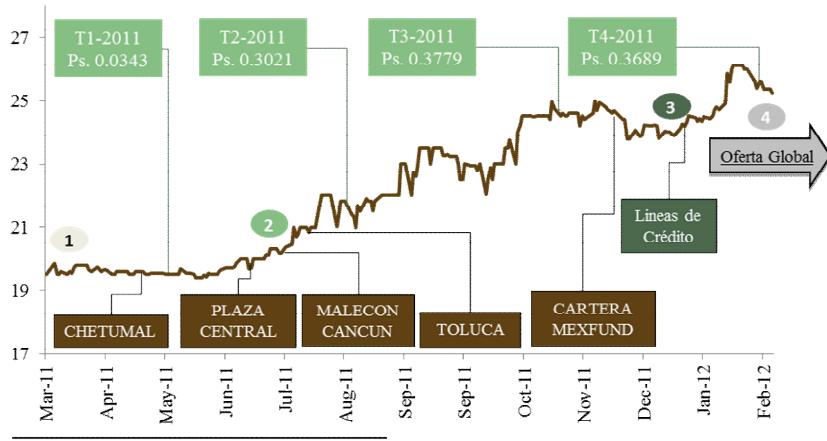
- Rendimiento por Distribuciones: +7.02% (anualizado al 31 de diciembre de 2011)⁽¹⁾
- Apreciación del Precio de CBFIs⁽²⁾: +30.05%

(1) Calculado como los dividendos pagados correspondientes al cierre de 2011 (base anualizada), dividido por el precio por CBFIs de la Oferta Inicial.

(2) Calculado desde el 17 de marzo de 2011 (precio de la Oferta Inicial) al cierre del 20 de febrero 2012.

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.

La siguiente gráfica muestra la evolución del precio de nuestros CBFIs desde la fecha de la Oferta Inicial:



Fuente: Bloomberg

1. Capitalización a través de la Oferta Inicial.
2. Adquisición e integración de la Cartera Inicial a finales del segundo trimestre del año 2011.
3. Obtención de dos líneas de crédito y la celebración del Contrato Marco para adquirir las propiedades de la Cartera MexFund.
4. Esta Oferta contribuirá a nuestro crecimiento futuro.

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.

RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

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

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 223 y 224 y demás disposiciones aplicables de la LISR, la LIETU, y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos.

La Emisora deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 28% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Por lo que se refiere al IETU, cuando se realicen actividades por las que se deba pagar dicho impuesto, la Emisora proporcionará a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, el resultado o el crédito fiscal del ejercicio de que se trate, por las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través de la FIBRA, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs.

En este caso y como consecuencia del ejercicio de la opción prevista en la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, la Emisora proporcionará el ingreso gravado en el ejercicio de que se trate, por las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través de dicha FIBRA, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs. Dicho ingreso será el resultado

de dividir el IETU a cargo determinado por la Emisora que corresponda a los Tenedores de los CBFIs, entre la tasa establecida en el artículo 1 de la LIETU. En lugar del resultado o el crédito a que se refiere el primer párrafo del artículo 16 de la LIETU, los Tenedores de los CBFIs considerarán como ingreso gravado con el IETU del ejercicio, la parte del ingreso gravado que les corresponda.

Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso podrán acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha Ley, derivados de las actividades realizadas a través de la FIBRA.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFRES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 93 y 94 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 224, fracción XII de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

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

Otros Impuestos

No se pagará el IETU en la enajenación de los CBFIs cuando se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

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

Residentes en el Extranjero

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

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

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

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

Tratados

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

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

Pagos de rendimientos

La Emisora deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 28% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

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

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

Enajenaciones

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

De lo contrario, las ventas u otras enajenaciones de CBFIs están sujetas al pago de impuestos en México, salvo en la medida en que un tenedor no residente tenga derecho de acogerse a los beneficios previstos en algún tratado fiscal del que México sea parte.

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

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

Otros Impuestos

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

Confirmación de criterios para el tratamiento fiscal de los CBFIs

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

Para información más detallada en materia de impuestos, será necesario acudir al Anexo "A" de este Prospecto.

Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores

Con relación a nuestro Fideicomiso, no contamos con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

ACONTECIMIENTOS RECENTES

1. Cartera MexFund

El día 15 de marzo de 2012 celebramos el tercer convenio modificadorio al Contrato Marco, en cuyos términos se dieron por cumplidas las Condiciones Suspensivas MexFund a las que se encontraba sujeto el Contrato Marco.

Conforme al Contrato Marco, MexFund recibirá como contraprestación por la aportación de la Cartera MexFund al Patrimonio del Fideicomiso, la cantidad de 44,618,997 CBFIs. MexFund dispondrá de un plazo de hasta 75 días, contados a partir del día 16 de marzo de 2012, para aportar al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera MexFund, totalmente libres de gravámenes y sin ningún adeudo relacionado con los mismos, incluyendo los derechos de copropiedad de un inmueble con una superficie de 3,438.83 m², ubicado en el municipio de Zapopan, Estado de Jalisco.

Finalmente conforme al Contrato Marco, los efectos del mismo se retrotraen al día 1 de enero de 2012, por lo que a partir de esa fecha las rentas y demás ingresos derivados de las Cartera MexFund, menos los gastos relacionados con los mismos, corresponden al Fideicomiso.

2. Asambleas de Tenedores

El día 14 de marzo de 2012 celebramos una Asamblea Ordinaria de Tenedores, mediante la cual, entre otros asuntos, nuestros Tenedores manifestaron su conformidad con los acuerdos del Comité Técnico alcanzados en su sesión del 17 de febrero de 2012 para realizar la Emisión de CBFIs con relación a la presente Oferta así como llevar a cabo cualquier otro acto necesario para realizar la presente Oferta.

Asimismo, de acuerdo con la convocatoria publicada el 1 de marzo de 2012 conforme a los términos del Fideicomiso, se pretendía llevar a cabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores para someter a consideración de nuestros Tenedores, entre otros asuntos, una reforma a nuestro Fideicomiso a fin de otorgar a nuestros Tenedores la facultad de conocer, discutir y en su caso, decidir cualquier aumento de capital que implique la emisión de CBFIs cuyo valor represente más del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. Debido a que nuestro Fideicomiso requiere del voto favorable del 85% de los CBFIs en circulación para acordar la reforma de la cláusula respectiva del Fideicomiso, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no pudo instalarse y celebrarse ya que solo se encontraban presentes el 72.12% de los CBFIs en circulación.

3. Sesión de Comité Técnico

El 16 de marzo de 2012 se celebró una sesión del Comité Técnico mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos, aprobar el pago de la comisión del Asesor por la realización de las actividades relacionadas con la aportación de la Cartera MexFund, en términos del Contrato de Servicios de Asesoría en Planeación, ya sea en efectivo o en CBFIs. Asimismo, se resolvió instruir al Administrador evaluar y determinar la conveniencia de pagar la comisión a Asesor en efectivo o en CBFIs, según mejor convenga a los intereses del Fideicomiso.

Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Alonso Rojas Dingler
División Fiduciaria

Agente Estructurador

Protego Asesores, S. de R.L. Augusto Arellano Ostoa
Adrián Cano Cuevas

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander Jorge Humberto Pigeon Solorzano
Irini Trujillo Ortiz
Antonio Tejedo Obregón

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer Ruy Halffter Marçet
Jose Ildefonso Buendia Calzada
Edouard Paul Maurice Boudrant
Ángel Espinosa García

Intermediario Colocador

Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Jorge Espinosa de los Reyes Dávila
Antonio Bassols Quiroz

Asesor Legal Externo

DLA Piper México, S.C. Guillermo Uribe Lara
Jorge Enrique González Carlini
Laura Dinora Martínez Salinas

Asesor Legal Fiscal

González Luna, Moreno y Armida, S.C. Ramiro González Luna
María Fernanda Estrada Díaz

Asesor Legal del Fideicomitente

SARUR Servicios Integrales, S.C. Raúl Sánchez Rucobo

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Bufete Robles Miaja, S.C. Rafael Robles Miaja
Alejandro Chico Pizarro

Representante Común

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple Mónica Jiménez Labora Sarabia

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Relaciones con Inversionistas

Grayling Communications, Inc. Lucia Domville

Relaciones con Inversionistas

F1 Management, S.C. Javier Elizalde Vélez

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Por: André El Mann Arazi
Director General

Por: Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas

Por: Raúl Sánchez Rucobo
Abogado Externo

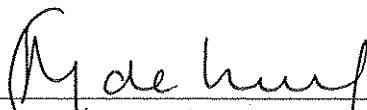
Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Grupo-E, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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


Por: Carlos Rodriguez de Robles Arienza
Representante Legal

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Grupo-E, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero Bancomer



Por: José Ildefonso Buendía Calzada
Representante Legal


Por: Ángel Espinosa García
Representante Legal

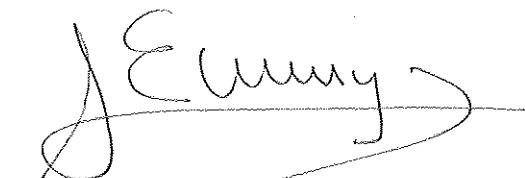
Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Grupo-E, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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

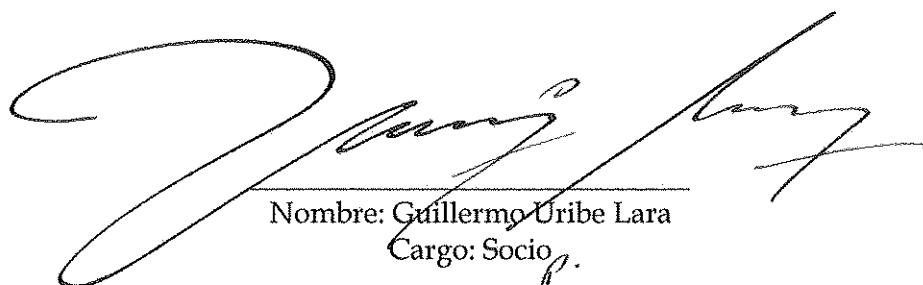


Por: Jorge Espinosa de los Reyes Dávila
Representante Legal

El Licenciado en Derecho

El suscripto manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

DLA Piper México, S.C.



The image shows a handwritten signature in black ink. The signature consists of two main parts: a large, flowing 'J' on the left and a more stylized 'Guillermo Uribe Lara' on the right. Below the signature, there is printed text identifying the signer.

Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Auditor Externo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos
Cargo: Socio

Ramón Arturo García Chávez
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 la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.



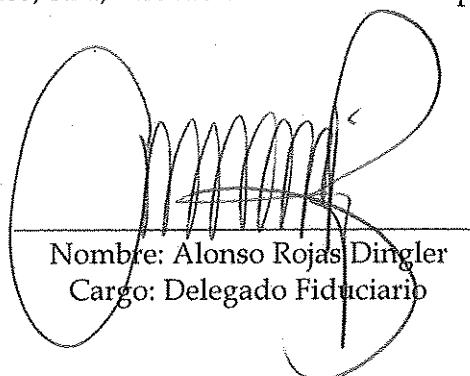
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Representante Legal

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



ANEXOS

- A. Oficio SAT. Confirmación de criterios.
- B. Estados financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, y Dictamen del Auditor Externo.
- C. Estado combinado de ingresos y ciertos gastos de la Cartera MexFund por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2011, respectivamente, y Dictamen del Auditor Externo.
- D. Estados Financieros Proforma combinados del Fideicomiso y la Cartera MexFund por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.
- E. Opinión Legal. “La opinión será emitida al cierre”
- F. Título que ampara la Emisión.
- G. Fideicomiso.
- H. Opinión Fiscal. “La opinión será emitida al cierre”

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.