

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Suplemento 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 SUPPLEMENT. The securities described in this supplement 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



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

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (en lo sucesivo el "Emisor"), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, se llevó a cabo la presente oferta pública de 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

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

Número de Emisión: Segunda al amparo del Programa.

Clave de Pizarra: FUNO13-2

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBs.

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente: Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

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

Plazo de la Emisión: Hasta 3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años.

Fecha de Vencimiento: 04 de diciembre de 2023.

Monto de la Emisión: Ps. \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

Precio de Colocación: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos Moneda Nacional.

Derechos que Confieren a los Tenedores CB: Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: 10 de diciembre de 2013.

Fecha de Cierre del Libro: 1 de diciembre de 2013.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos: 13 de diciembre de 2013.

Fecha de Emisión: 16 de diciembre de 2013.

Fecha de Registro en BMV: 16 de diciembre de 2013.

Fecha de Liquidación: 16 de diciembre de 2013.

Recursos Netos que obtendrá el Emisor: \$1,975,579,772.22 (mil novecientos setenta y cinco millones quinientos setenta y nueve mil setecientos setenta y dos Pesos 22/100 M.N.). Ver sección "V. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AAA", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex)", la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

Tasa de Interés: De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.40% (ocho punto cuarenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de su pago. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trata respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses

moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses", salvo que la asamblea de tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Avila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F., y en la misma moneda que la suma Principal. **Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán aproximadamente cada 182 (ciento ochenta y dos) días conforme al calendario que se indica en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 16 de junio de 2014.

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo establecido en el título que documenta la presente Emisión.

Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del título que documenta la presente Emisión.

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) cualesquiera productos o rendimientos derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xii) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes nuestros bienes: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 30 de septiembre de 2013 por 317 propiedades, los Derechos de Arrendamiento de una propiedad y los Derechos de Arrendamiento derivados de una concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario, para sumar 319 propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (34 industriales, 226 comerciales y 59 oficinas), ubicación geográfica (29 entidades federativas), y de base de inquilinos (aproximadamente 1,571 inquilinos y 2,722 Contratos de Arrendamiento de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende a aproximadamente a un poco más de 3.2 (tres punto dos) millones de metros cuadrados rentables, y al 30 de septiembre de 2013 reportó una tasa de ocupación de 94%.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento Informativo, respectivamente, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F., contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, y en la misma moneda que la suma Principal.

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento.

Restricciones de Venta: El presente Suplemento y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento y el Prospecto del Programa o cualquier otro

documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 0.60%

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

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

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en este Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el título que documenta la presente Emisión.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex



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



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



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

COLÍDERES



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



Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Consultoría XFN, S.C.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Suplemento fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2013-016-02 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el presente suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Suplemento 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 del Suplemento y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

México, D.F., a 16 de diciembre de 2013.

Autorización de la CNBV para su publicación 153/7708/2013, de fecha 9 de diciembre de 2013.

ÍNDICE DEL SUPLEMENTO

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:

I.	Características de la Oferta	1
II.	Forma de Cálculo de los Intereses	10
III.	Destino de los Fondos	11
IV.	Plan de Distribución	12
V.	Gastos Relacionados con la Oferta	15
VI.	Capitalización	17
VII.	Causas de Vencimiento Anticipado	19
VIII.	Opción de Recompra por Cambio de Control	21
IX.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer	24
X.	Funciones del Representante Común CB	31
XI.	Asambleas de Tenedores CB	33
XII.	CBs Adicionales	36
XIII.	Nombre de las personas con participación relevante en la oferta	38
XIV.	Calificaciones Otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.	39
XV.	Personas Responsables	40
XVI.	Anexos	47
1.	Título que ampara la Emisión	
2.	Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras	
3.	Contrato de Fideicomiso	

El presente Suplemento es parte integral del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

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.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el título que documenta la presente Emisión.

Los anexos incluidos en este Suplemento forman parte integral del mismo.

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

El Emisor suscribe y emite a su cargo 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contará con las siguientes características:

NUMERO DE LA EMISIÓN

Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

CLAVE DE PIZARRA:

La clave de pizarra de la presente Emisión será FUNO 13-2.

TIPO DE VALOR:

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda).

MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:

Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

VIGENCIA DEL PROGRAMA:

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

PLAZO DE LA EMISIÓN:

Hasta 3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años.

FECHA DE VENCIMIENTO:

4 de diciembre de 2023.

MONTO DE LA EMISIÓN:

Ps. \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

\$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

PRECIO DE COLOCACIÓN:

\$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

DENOMINACIÓN:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES CB:

Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA:

10 de diciembre de 2013.

FECHA DE CIERRE DEL LIBRO:

11 de diciembre de 2013.

FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS:

13 de diciembre de 2013.

FECHA DE EMISIÓN:

16 de diciembre de 2013.

FECHA DE REGISTRO EN BMV:

16 de diciembre de 2013.

FECHA DE LIQUIDACIÓN:

16 de diciembre de 2013.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR:

\$1,975,579,772.22 (mil novecientos setenta y cinco millones quinientos setenta y nueve mil setecientos setenta y dos Pesos 22/100 M.N.).

CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.:

“HR AAA”, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.:

“AAA(mex)”, la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

GARANTÍA:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

TASA DE INTERÉS:

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses” más adelante, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, según se describe en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ver la sección II. del presente Suplemento.

INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses”, salvo que la asamblea de tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este último.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:

El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	16-dic-13	16-jun-14	182
2	16-jun-14	15-dic-14	182
3	15-dic-14	15-jun-15	182
4	15-jun-15	14-dic-15	182
5	14-dic-15	13-jun-16	182
6	13-jun-16	12-dic-16	182
7	12-dic-16	12-jun-17	182
8	12-jun-17	11-dic-17	182
9	11-dic-17	11-jun-18	182
10	11-jun-18	10-dic-18	182
11	10-dic-18	10-jun-19	182
12	10-jun-19	09-dic-19	182
13	09-dic-19	08-jun-20	182
14	08-jun-20	07-dic-20	182
15	07-dic-20	07-jun-21	182
16	07-jun-21	06-dic-21	182
17	06-dic-21	06-jun-22	182
18	06-jun-22	05-dic-22	182
19	05-dic-22	05-jun-23	182
20	05-jun-23	04-dic-23	182

En el caso de que cualquiera de las fechas arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días.

Para efectos del presente Suplemento Informativo, por “Periodo de Intereses”, se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:

El principal de los Certificados Bursátiles se pagará en un solo pago, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del título correspondiente. El plazo de vigencia de esta Emisión es de hasta 3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días, equivalente a aproximadamente 10 (diez) años.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA:

La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que la Emisora decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, la Emisora, a través del Representante Común CB, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores CB, o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier momento, previo a los 90 (noventa) días de su vencimiento, la Emisora pagará a los Tenedores CB una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (1) el 100% (cien por ciento) de la suma Principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (2) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de Principal e intereses de conformidad con el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente Suplemento Informativo, al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (i) en el caso del Principal, en base al número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores CB los intereses devengados y no

pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

Cuando la Emisora amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante los últimos 90 (noventa) días de vigencia de los mismos, los Tenedores CB no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses generados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común CB realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores CB, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

“Tasa de M Bono” significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) al vencimiento o vencimiento interpolado (en base al número de días) de la “Emisión del M Bono Comparable”, asumiendo un precio para la “Emisión del M Bono Comparable” (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al “Precio del M Bono Comparable”.

“Emisión del M Bono Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija seleccionada por el “Banco Independiente”, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual será seleccionada en base a prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.

“Banco Independiente” significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Representante Común CB.

“Precio del M Bono Comparable” significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio de las “Cotizaciones de los Bancos Independientes”.

“Cotizaciones de los Bancos Independientes” significa, en relación con cada Banco Independiente y la fecha de amortización anticipada, el promedio, determinado por la Emisora de la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 2:30 pm hora de la Ciudad de México, el tercer día hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER:

Ver la sección IX. del presente Suplemento.

CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Ver la sección VII. del presente Suplemento.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

Todos los pagos de principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en las fechas de pago señaladas en el presente Suplemento, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F., y en la misma moneda que la suma Principal.

DEPOSITARIO:

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

POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento.

RESTRICCIONES DE VENTA:

El presente Suplemento y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

RÉGIMEN FISCAL APLICABLE:

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

REPRESENTANTE COMÚN CB:

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

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN:

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo adicionales, conforme se describe en la sección XII. del presente suplemento.

II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses”, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.40% (ocho punto cuarenta por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de su pago. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * VN}{36000}$$

En donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión (expresada en porcentaje).

PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Período de Intereses correspondiente.

VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el Título que ampara la presente Emisión no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

III. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conjuntamente con los fondos netos de las emisiones que se están llevando de manera simultánea con la presente Emisión, mismos que ascienden a Ps. \$8,408,913,146.63 (Ocho mil cuatrocientos ocho millones novecientos trece mil ciento cuarenta y seis Pesos 63/100 M.N.), se utilizarán para realizar el prepago de pasivos y el remanente para el pago de adquisiciones.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Ver “Gastos Relacionados con la Oferta”.

Como se señala en la Sección “Funciones del Representante Común CB”, el Representante Común CB tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de fondos.

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta	8,408,913,146.63	98.93%
Destino de los fondos para el Prepago de Deudas:		
1. Prepago de Crédito Puente	6,000,000,000	70.59%
4. Pagos para Adquisiciones ⁽²⁾	2,408,913,146.63	28.34%
Recursos Netos	-	0.00%

(1) El detalle de la deuda actual a prepagar se puede observar en la siguiente tabla.

(2) Para las características de las adquisiciones, consultar la sección “*Propiedades en Nuestra Cartera*”, y sección “*Acontecimientos Recientes*”, subsección “*Adquisición de Carteras*”.

Detalle de la Deuda a Pre pagar

Institución Financiera	Saldo en Ps.\$ al 30 de noviembre de 2013	Moneda	Tasa de Interés			Fecha de Vencimiento	Uso de los Recursos
			Tipo de Tasa	Tasa Base	Spread		
Crédito Puente	6,000,000,000	Ps.\$	Variable	TIIE 28 días	0.60-3.00%	Oct-2015	Pago de adquisiciones recientes.
Total	6,000,000,000						

IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, quienes actúan como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores conjuntos celebrarán un contrato de subcolocación con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver y con Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa quienes actuarán como intermediarios colocadores colíderes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Así mismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial o de banca privada.

Sujeto a las condiciones que se estipulan en el contrato de colocación respectivo, los Intermediarios Colocadores se han obligado a hacer sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista en la Fecha de Emisión, por lo que los Intermediarios Colocadores no se obligan a colocar la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que no haya demanda suficiente.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Emisor podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer al 5621- 9148, 5621-9977, 5621-9729, 5621-9735 y 5621-9666; de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Integrante del Grupo Financiero Banamex al 1226-3177; de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) al

5283-3859, 5283-8992 y 5283-3883 y de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México al 5069-8794, a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores recibirán posturas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente suplemento y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios. El proceso de colocación y asignación no incluirá montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. No se tiene contemplado establecer una tasa sugerida en la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única.

El Emisor podrá declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la consecuente construcción del libro.

El cierre del libro se llevará a cabo 2 (dos) días antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso de oferta pública se dará a conocer con al menos un día de anticipación a la fecha del cierre de libro. Dicho aviso de oferta pública podrá omitir la tasa interés aplicable al primer período y demás datos que aún no puedan determinarse, sin embargo se incluirá en el citado aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. En la fecha de registro y colocación se publicará a través del sistema EMISNET de la BMV el aviso de colocación con fines informativos que incluya las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de cierre de libro es el 11 de diciembre de 2013.

Los Intermediarios Colocadores realizarán la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que realicen dichas actividades.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y sus Subsidiarias y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó 8,929,000 (ocho millones novecientos veintinueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 44.65% (cuarenta y cuatro punto sesenta y cinco por ciento) del monto total emitido, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Integrante del Grupo Financiero Banamex distribuyó los 3,650,000 (tres millones seiscientos cincuenta mil)

Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 18.25% (dieciocho punto veinticinco por ciento) del monto total emitido, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) distribuyó 1,005,000 (un millón cinco mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 5.03% (cinco punto cero tres por ciento) del monto total emitido y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México distribuyó 6,246,000 (seis millones doscientos cuarenta y seis mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 31.23% (treinta y uno punto veintitrés por ciento) del monto total emitido.

En carácter de Colíder Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver distribuyó 170,000 (ciento setenta mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan 0.85% (cero punto ochenta y cinco por ciento) del monto total emitido.

Aproximadamente el 8.55% (ocho punto cincuenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; aproximadamente el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Integrante del Grupo Financiero Banamex; aproximadamente el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y aproximadamente el 2.80% (dos punto ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que cualquier persona relacionada del Emisor (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV), o sus principales accionistas, directivos o consejeros pretenda adquirir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o si alguna persona pretende adquirir más del 5% de los mismos, en lo individual o en grupo.

V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de la Emisión FUNO 13-2 serán cubiertos con los recursos de dicha Emisión, de acuerdo con la siguiente tabla:

		<u>Monto</u>	<u>%</u>
Total de Recursos de la Oferta		\$2,000,000,000	100.00%
(Todas las cifras en Ps.\$. Todos los montos incluyen IVA, con excepción del numeral 4)			
Gastos Relacionados con la Oferta:			
1. Intermediarios Colocadores		\$12,180,000	0.61%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	Líder	\$2,588,250	0.13%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer	Líder	\$2,588,250	0.13%
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Líder	\$2,588,250	0.13%
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander	Líder	\$2,588,250	0.13%
Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver	Colíderes	\$1,827,000	0.09%
2. Agente Estructurador y Asesor Financiero		\$2,784,000	0.14%
3. Agencias Calificadoras⁽¹⁾		\$1,213,830	0.06%
4. Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores⁽²⁾		\$1,400,000	0.07%
5. Listado en la BMV		\$76,025	0.00%
6. Depósito en Indeval		\$93	0.00%
7. Honorarios de los Asesores Legales⁽¹⁾		\$4,524,000	0.23%
8. Honorarios del Representante Común CB		\$301,600	0.02%
9. Otros Gastos⁽¹⁾		\$1,940,680	0.10%
Asesor Fiscal ⁽¹⁾	Fiscalista	\$386,667	0.02%
Auditor Externo ⁽¹⁾	Auditor	\$328,667	0.02%
Data Room ⁽¹⁾	Otros	\$65,347	0.00%
Roadshow y otros ⁽¹⁾	Otros	\$1,160,000	0.06%
Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta		\$1,975,579,772	98.78%

(1) El monto a pagar a las Agencias Calificadoras, a los Asesores Legales y otros gastos se dividieron en tres partes iguales y cada emisión realizada al amparo del Programa (FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U) cubrirá una parte de dichos gastos.

(2) El monto a pagar por Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores no incluye IVA.

VI. CAPITALIZACIÓN.

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) considerando la emisión de que trata el presente suplemento, así como las emisiones que se emiten simultáneamente con clave de pizarra FUNO 13 y FUNO 13U (las “Emisiones”):

- sobre una base real al 30 de septiembre de 2013;
- sobre una base proforma al 30 de septiembre de 2013, para reflejar el Crédito Puente y el número actual de CBFIs, conforme se describe en el Prospecto de colocación
- sobre una base proforma ajustada para dar efecto a las Emisiones realizadas y el impacto en el rubro de Propiedades de Inversión derivado de la adquisición de la Cartera Apolo y Vermont.

Usted debe leer esta tabla en conjunto con la sección “Destino de los Recursos” del presente suplemento, y las secciones “Información Financiera Seleccionada”, “Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones”, “Propiedades en Nuestra Cartera” apartado “Cartera Apolo” y “Cartera Vermont”, y la sección “Acontecimientos Recientes” subsección “Adquisición de Carteras” apartado “Cartera Apolo” y “Cartera Vermont” y la información contenida en los Estados Financieros y notas a los Estados Financieros incluidas en el Prospecto del Programa.

	Al 30 de septiembre de 2013	Al 30 de septiembre de 2013	Después de la Oferta de las Emisiones
	Ps.(en miles)	Ps.(en miles)	Ps.(en miles)
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,823,523	21,823,523	5,821,181
Propiedades de Inversión	46,239,642	46,239,642	73,080,736
Deuda			
Deuda Bancaria	12,288,989	18,288,989	20,718,810
Crédito Puente		6,000,000	0
Otros Créditos	12,288,989	12,288,989	20,718,810
Deuda Bursátil			8,500,000
Deuda Total	12,288,989	18,288,989	29,218,810
CBFIs que forman parte del Patrimonio ⁽³⁾	1,800,607,685	1,809,013,266	1,809,013,266
Total de Capitalización	67,327,144	73,327,144	84,256,965

(1) Cifras al 30 de septiembre de 2013 considerando el Crédito Puente.

(2) Cifras Pro Forma al 30 de septiembre de 2013 considerando la adquisición de la Cartera Apolo por Ps. \$22,000 millones, la adquisición de la Cartera Vermont por Ps. \$4,841 millones, así como las Emisiones por Ps. \$8,500 millones y el uso de los recursos del mismo (Gastos Relacionados con la Oferta y prepago del Crédito Puente).

(3) Al 30 de septiembre de 2013, han sido emitidos 2,333,069,672 CBFIs y de ellos 1,800,607,685 se encontraban en circulación. Con fecha 31 de octubre de 2013 y 1ero de noviembre de 2013, se emitieron adicionalmente 8,405,581 CBFIs, en consecuencia, el número total de CBFIs emitidos y en circulación asciende a 1,809,013,226.

La información proforma que se incluye en la tabla anterior, es únicamente ilustrativa.

VII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Las siguientes constituirán Causas de Vencimiento Anticipado conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título que ampara la presente Emisión distintas a la obligación de pagar Principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común CB (para lo cual el Representante Común CB tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor CB, entregue una notificación por escrito al Representante Común CB en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común CB entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común CB, haciéndose exigible de inmediato el Principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualquier cantidad pagadera.

El derecho de los Tenedores CB de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común CB o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CB dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluble de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, el 1º (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo dar aviso a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval.

VIII. OPCIÓN DE RECOMPRA POR CAMBIO DE CONTROL

En caso de ocurrir un Evento de Cambio de Control, cada uno de los Tenedores CB tendrá el derecho a requerir que la Emisora recompre todos o parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicho Tenedor CB de conformidad con la oferta que se describe más adelante (la “Oferta por Cambio de Control”) a un precio de compra (el “Precio por Cambio de Control”) equivalente a 101% de monto de principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados, en su caso, a la fecha de recompra.

Dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que ocurra un Evento de Cambio de Control, la Emisora deberá notificar a los Tenedores CB a través del Representante Común CB:

- (i) Que ha ocurrido un Evento de Cambio de Control y que una Oferta por Cambio de Control se está realizando y que a todos los Tenedores CB que acudan en tiempo a la oferta le serán pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos;
- (ii) El Precio por Cambio de Control y la fecha de recompra, la que será, sujeto a cualquier requerimiento de ley aplicable, un Día Hábil no previo a 30 (treinta) ni posterior a 60 (sesenta) días naturales desde la fecha en que dicha notificación es entregada (dicha fecha, la “Fecha de Pago por Cambio de Control”);
- (iii) Las circunstancias y hechos relevantes con relación al Evento de Cambio de Control; y
- (iv) Los procedimientos que los Tenedores CB deberán seguir para acudir a la oferta para solicitar la recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios y los procedimientos que los Tenedores CB deberán seguir para retirar su solicitud de recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Emisora, a través del Representante Común CB, publicará dicha notificación a través de EMISNET (o los medios que la BMV determine).

Los recursos necesarios para efectuar la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere la presente sección podrán surgir de diversas fuentes para lo cual la Emisora deberá analizar en su momento la mejor opción a efectos de obtenerlos. Algunas de las fuentes que deberá analizar la Emisora para efectos de lo anterior son, sin limitar, utilizar caja disponible, obtener un financiamiento a través de alguna institución financiera, llevar a cabo la emisión de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) o certificados de deuda o disponer de su patrimonio (venta de activos), para dichos efectos la Emisora se obliga a convocar una asamblea de tenedores de CBFIs que resuelva la forma de fondear la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Para los efectos de lo anterior,

“Administrador” Significa F1Management, S.C. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso.

“Cambio de Control” significa que (i) las Familias Relevantes, directamente o a través del Fideicomiso de Control, dejen de tener el control sobre la dirección de la administración o las políticas de la Emisora o del Administrador, o el poder para elegir o designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ya sea mediante la tenencia de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), por contrato o de cualquier otra manera; (ii) la Emisora inicie un proceso para la liquidación de su patrimonio; ó (iii) la Emisora realice la venta, transmisión o enajenación, directa o indirecta, en una o varias operaciones relacionadas, de todas o substancialmente todas las propiedades u activos de la Emisora a personas distintas de la Emisora o sus Subsidiarias.

“Disminución en la Calificación” significa, en relación con un Evento de Cambio de Control, que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos en o dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la notificación sobre la existencia de un Cambio de Control (periodo que podrá ser prorrogado mientras exista una publicación de revisión a la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su posible reducción por cualquiera de las Instituciones Calificadoras de Valores):

- (a) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios tengan una calificación de Grado de Inversión por parte de Fitch y HR Ratings, la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de dichas Instituciones Calificadoras de Valores se encuentre por debajo del Grado de Inversión; o
- (b) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén calificados por debajo de Grado de Inversión por cualquiera o ambas Instituciones Calificadoras de Valores (i) la calificación de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por debajo de Grado de Inversión, o (ii) la calificación por debajo de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por uno o más grados (en cada caso, incluyendo grados dentro de una categoría de calificación como entre categorías de calificación).

“Evento de Cambio de Control” significa la ocurrencia de un Cambio de Control que resulte en una Disminución en la Calificación.

“Familias Relevantes” significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié y la Familia El-Mann, incluyendo cualesquier cónyuge, padres, hermanos, descendientes directos, herederos, o cualquier fideicomiso u otro vehículo de inversión establecido en beneficio de cualquiera de los anteriores.

“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.

“Fecha de Calificación” significa la fecha que sea 90 días anterior a lo que suceda primero entre (i) la fecha en que ocurra un Cambio de Control, y (ii) la fecha de notificación pública de que ha ocurrido un Cambio de Control o de la intención del Emisor de llevar a cabo un Cambio de Control.

“Fitch” significa Fitch México, S.A. de C.V.

“Fideicomiso de Control” significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como fiduciario.

“Grado de Inversión” significa una calificación crediticia de BBB- o mayor (o su equivalente) otorgada por Fitch, HR BBB- (o su equivalente) otorgada por HR Ratings o la calificación crediticia equivalente de cualquier institución calificadora de valores sustituta designada por la Emisora de conformidad con la definición de “Institución Calificadora de Valores”.

“HR Ratings” significa HR Ratings de México, S.A. de C.V.

“Institución Calificadora de Valores” significa Fitch o HR Ratings, en el entendido de que en caso de que ya sea Fitch o HR Ratings dejen de calificar los Certificados Bursátiles Fiduciarios o no hicieran pública alguna calificación sobre los mismos, la Emisora designará a una institución sustituta que sea una institución calificadora de valores autorizada y supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

En la medida en que cualquier disposición legal entre en conflicto con lo dispuesto en la presente sección, la Emisora deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables sin que ello se considere un incumplimiento a las obligaciones de la Emisora de conformidad con el presente.

La obligación de la Emisora para realizar una oferta para recomprar los Certificados Bursátiles Fiduciarios como consecuencia de un Evento de Cambio de Control podrá renunciarse o modificarse en cualquier momento previo a que se presente dicho Evento de Cambio de Control, siempre y cuando los Tenedores CB que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorguen su consentimiento por escrito.

La Emisora no estará obligada a realizar una Oferta por Cambio de Control como consecuencia de un Evento de Cambio de Control si un tercero realiza la Oferta de Cambio de Control en la forma, en los tiempos y formas establecidos en la presente sección aplicables a una Oferta por Cambio de Control hecha por la Emisora y todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos fueron comprados y no retirados en virtud de dicha Oferta por Cambio de Control.

IX. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario tendrá durante la vigencia del Título que ampara la presente Emisión, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el Título que ampara la presente Emisión.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- e. Mediante el sistema “Fiduciario en Línea”, el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CB, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- f. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones Generales;
- g. Permitir el acceso al Representante Común CB, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

- j. Divulgación y Entrega de Información.
- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
 - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.
 - (iii) Deberá entregar al Representante Común CB, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
 - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CB, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- k. Grado y Prelación de Pago (Pari Passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- l. Limitaciones en la Contratación de Deuda.
- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluble*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre

Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
- ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

- m. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.
- n. Existencia.
- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.

- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- o. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- p. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- q. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común CB una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.
- r. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Para efectos de lo anterior:

“Activos Totales”: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

“Activos Totales No Gravados”: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

“Deuda”: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

“Deuda No Garantizada”: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

“Deuda Garantizada”: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.

Disposiciones Generales: significan las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.

“Funcionario Responsable”: significa un representante legal autorizado de la Emisora.

“Gravamen”: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Ingreso Consolidado Neto”: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Monto Anual de Servicio de Deuda”: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“NIIF”: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

“Periodo Mínimo de Inversión”: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

“Resultado Fiscal”: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

“Trimestre Completo Más Reciente”: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.

“Subsidiaria”: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.

X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB

(a) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple será el representante común de los Tenedores CB y, mediante su firma en el título que documenta la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ha aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común CB tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este suplemento.

El Representante Común CB tendrá, entre otros, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título que ampara la presente Emisión y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las emisiones;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- g. Convocar y presidir las asambleas de tenedores y ejecutar sus decisiones;
- h. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CB en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CB;
- i. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- j. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al Título que ampara la presente Emisión;
- k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CB, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título que documenta la presente Emisión y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;

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

XI. ASAMBLEAS DE TENEDORES CB

- a) Las asambleas de los Tenedores CB representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la presente Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CB, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CB y en el lugar que este señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores CB que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común CB que convoque a la 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 CB deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CB no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CB solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CB que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CB presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CB tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores CB presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CB tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores CB que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CB computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CB tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CB o nombrar a cualquier otro representante común CB;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Suplemento u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la presente Emisión.
- g) Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores CB que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores CB que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- h) Para concurrir en las asambleas de tenedores, los Tenedores CB deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de tenedores deba celebrarse. Los Tenedores CB podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de tenedores o del Representante Común CB, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores CB y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CB les expida copias certificadas de dichos documentos.

- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de tenedores será presidida por el Representante Común CB y en ella los Tenedores CB tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- k) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores CB que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

XII. CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los certificados bursátiles fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores CB han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

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

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

d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta la presente

Emisión. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

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

f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

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

XIII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Emisión descrita en el presente Suplemento:

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, como Emisor.

Luis Quintero y Regina Sierra de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Alberto Moreno e Indalecio Riojas de Fitch México, S.A. de C.V. como agencias calificadoras.

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

The Bank of New York Mellon, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores CB objeto de la presente Emisión (el “Representante Común CB”).

Pablo Peña Vázquez, Mariana González Córdova, Miguel Rizo Patrón y Erik Carlberg Smith, de Execution Finance, como asesor financiero y agente estructurador

Guillermo Uribe Lara, Adrián Gay Lasa y Jorge Enrique González Carlini de DLA Piper México, S.C., como asesor legal externo.

Jorge Pigeon es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores CB y podrá ser localizado en las oficinas del Asesor de la Emisora ubicadas Antonio Dovali Jaime No 70 Zedec Santa Fe, México D.F. 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

XIV. CALIFICACIONES OTORGADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AAA”, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AAA(mex)”, la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

XV. PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Caracter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente suplemento, 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 falsificada en este suplemento 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 Anaz
Director General

Por: Javier Elizalde Viller
Director de Finanzas

Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla
Director Jurídico

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa.
Integrante del Grupo Financiero Banamex



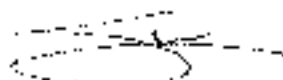
Francisco de Asís Vicente Romano Smith
Representante Legal

Intermediario Colocador

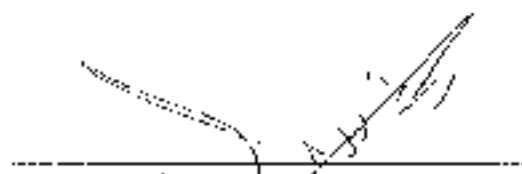
Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido emitida o falseada en este Suplemento 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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



Por: Gonzalo Manuel Mañón Suárez
Representante Legal



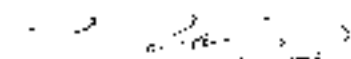
Por: Ángel Espinosa García
Representante Legal

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 Fina Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a fin de 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 Suplemento 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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


Por: Manuel Gutiérrez Salazar
Representante Legal

Intermediario Colocador

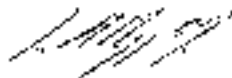
El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su real saber y entender, 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 Suplemento 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al fiduciario y al fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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



Por: Octavio José Calvo Barón
Representante Legal

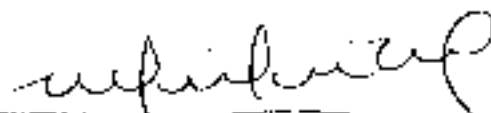


Por: Luis Adolfo Rodríguez Malagon
Representante Legal

El Representante Común CB

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Suplemento, la cual, a su real saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

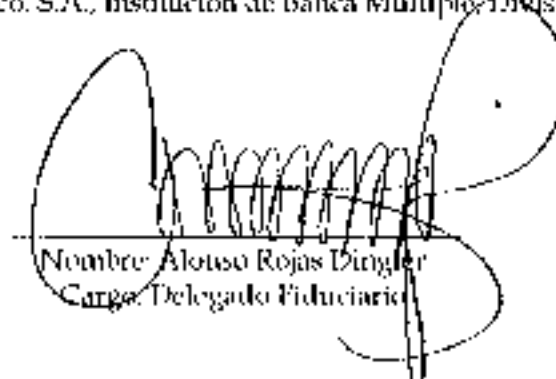


Nombre: Mónica Jiménez Latorre Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento, 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, este no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Nombre: Alonso Rojas Dingle
Cargo: Delegado Fiduciario

XVI. ANEXOS.

ANEXO “1”

**TÍTULO
QUE AMPARA
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

FOLIO 13-2

TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA

EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1401

Ampara 20,000,000 (veinte millones)

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

AL POR UN MONTO TOTAL DE

\$2,000,000,000.00

Dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional.

México, Distrito Federal, a 16 de diciembre de 2013

Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), se obliga a pagar \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más los intereses que en su caso se generen por la emisión de 20,000,000 (veinte millones) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

La inscripción de los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficio número 153/7703/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013, e inscritos en el mencionado registro bajo el número 2679415-2013-016-02.

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso II, de la sección 5.1 de la Clausula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización de la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "CBFIs") de fecha 5 de noviembre de 2013.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha Institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las Instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Todos los pagos que deban de hacerse a los titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevarán a cabo en el domicilio de Indeval ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, Distrito Federal.

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Aquellos términos con mayúscula inicial utilizados en este Título que no se encuentren definidos en la presente sección, tendrán el mismo significado asignado a dichos términos en el prospecto de colocación y suplemento informativo correspondientes.

- a. **Activos Totales:** significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF, y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. **Activos Totales No Gravados:** significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. **BMV:** significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- d. **Causas de Vencimiento Anticipado:** significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Décima Novena del presente Título.
- e. **Certificados Bursátiles Fiduciarios:** significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- f. **Deuda:** significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, avel o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

- g. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- h. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- i. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda Insoluta de la Emisora y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- j. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- k. Disposiciones Generales: significan las disposiciones de carácter general aplicables a las empresas de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- l. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- m. Dólares o Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- n. Emisión: significa la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- o. Fecha de Emisión: significa la fecha que se indica en la sección Cuarta del presente Título.
- p. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Segunda del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente.
- q. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Sexta del presente Título.

- r. Fiduciario o Emisor o Emisora significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- s. Funcionario Responsable significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- t. Gravamen significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio); con relación a obligaciones pendientes de pago.
- u. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
 - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
 - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
 - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
 - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
 - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- v. Ingreso Consolidado Neto significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- w. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- x. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- y. Monto Anual de Servicio de Deuda significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- z. Monto de Intereses significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- aa. Monto de Principal significa la cantidad de Principal pagadero en la Fecha de Vencimiento de conformidad con los Documentos de la Emisión y de manera particular el presente Título.

bb. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, en el entendido que el monto en circulación de las emisiones al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

cc. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

de. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

ea. Principal: significa el valor nominal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión.

ff. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por un monto de \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de certificados bursátiles fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la CNEV mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013 o inscrito en el RNV bajo el número 2679-4.15-2013-016.

gg. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.

hh. Representante Común: significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.

ii. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

jj. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.

kk. Título: significa el presente título de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

ll. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.

mm. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.

nn. Unidades de Inversión: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA. Monto de la Emisión: El monto del presente Título es de 92,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador.

TERCERA. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: El valor nominal de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

CUARTA. Fecha de Emisión: La Fecha de Emisión del presente Título es el 16 de diciembre de 2013.

QUINTA. Lugar de la Emisión: El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en México, Distrito Federal.

SEXTA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión: La vigencia de la presente Emisión será de 3,640 días, por lo que su fecha de vencimiento será el 04 de diciembre de 2023 (la "Fecha de Vencimiento").

SÉPTIMA. Destino de los Recursos: Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título, serán destinados para realizar el prepago de pasivos y el remanente para el pago de adquisiciones.

OCTAVA. Fines del Fideicomiso: A continuación se transcriben los fines del Fideicomiso:

5.1 Fines del Fideicomiso: El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o constitución de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.

El Fiduciario para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso realizará, entre otras las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en sus Cuentas los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación en el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, Bolsa de valores o sistema de colocación, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RMV o cualquier otro que sea necesario o conveniente, en posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y cualquier otra bolsa de valores o sistema de colocación, ya sea nacional o extranjero;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados;
- d. En atención a lo señalado en los incisos a, b, y c, anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo, llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico así lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- i. Recibir y aplicar de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fideicomisario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los depósitos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

k. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines.

l. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario directo o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso.

m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso.

n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso.

o. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso.

p. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación, y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos contenidos modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;

r. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducta de la Empresa de Servicios de Representación.

s. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación.

t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso.

u. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso.

- ii. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso contratar y retribuir a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso.
- iv. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que este resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo, sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.
- x. Preparar y proveer toda información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisión, el Reglamento Interior de la BMV y la legislación Aplicable, así como toda información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte.
- y. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada para el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso.
- z. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o consideraciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso.
- ac. Preparar y presentar cualquier otros reportes requeridos por o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental.
- bb. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas.
- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social, incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio; ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las

obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Clausula Trigesima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados).

ee. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América, que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos.

ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico y en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América.

gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario; el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles y cualquier modificación a dichos contratos o documentos y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso.

hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso.

ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico.

kk. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;

ii. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establezca en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso.

iii. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso.

iiii. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso.

co. En general, cumplir oportunamente y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

pp. Realizar, previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity," para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation," para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América.) y

qq. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el US Securities Act of 1933 vigente (el "Securities Act"), sea requerida entregar, en tanto que cualquier de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del US Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act."

NOVENA. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;

- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;
- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso;
- i. Con los recursos que se obtengan de emisiones futuras;
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente sección; y
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

DECIMA. Amortización de Principal. El Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagará en un solo pago, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del presente Título.

DECIMA PRIMERA. Intereses. De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección Décima Segunda del presente Título, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.40% (ocho punto cuarenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI \times PL) \times VN]}{36000}$$

En donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión (expresada en porcentaje).

PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. Y

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de esa día.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el presente Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

DÉCIMA SEGUNDA. Periodicidad en el Pago de Intereses. El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	16-dic-13	16-jun-14	182
2	16-jun-14	15-dic-14	182
3	15-dic-14	15-jun-15	182
4	15-jun-15	14-dic-15	182
5	14-dic-15	13-jun-16	182
6	13-jun-16	12-dic-16	182
7	12-dic-16	12-jun-17	182
8	12-jun-17	11-dic-17	182
9	11-dic-17	11-jun-18	182
10	11-jun-18	10-dic-18	182
11	10-dic-18	10-jun-19	182
12	10-jun-19	09-dic-19	182
13	09-dic-19	08-jun-20	182
14	08-jun-20	07-dic-20	182
15	07-dic-20	07-jun-21	182
16	07-jun-21	06-dic-21	182
17	06-dic-21	06-jun-22	182
18	06-jun-22	05-dic-22	182
19	05-dic-22	05-jun-23	182
20	05-jun-23	04-dic-23	182

En el caso de que cualquiera de las fechas arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días.

Para efectos del presente Título, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

DÉCIMA TERCERA. Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección Décima Segunda, salvo que la asamblea de tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, C.M. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F., y en la misma moneda que la suma Principal.

DÉCIMA CUARTA. Divulgación de los Intereses y Principal a Pagar. El Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información SEDI (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como el Monto de Principal pagadero: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información SEDI (o los medios que ésta determine).

DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal. El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Título, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 253, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P.

06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval.

En caso de que algún pago de Principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad de conformidad con el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, así mismo, no estará obligado a su entrega hasta que sea íntegramente cubierto.

DÉCIMA SEXTA. Fuente de Pago. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorgan a los Tenedores e incorporati y representan el derecho de recibir el pago de capital e intereses, o cualquier otra cantidad prevista de conformidad con el presente Título.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados a los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) emitidos por la Emisora.

DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria. La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que la Emisora decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, la Emisora, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores, o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las

11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada. A.F.F.Y.

Solamente en caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier momento, previo a los 90 (noventa) días de su vencimiento, la Emisora pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (1) el 100% (cien por ciento) de la suma Principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (2) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de Principal e intereses de conformidad con el calendario de pagos que se incluye en la sección Décima Segunda del presente Título, al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M. Bono; (i) en el caso del Principal, en base al número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada respectivamente (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

Cuando la Emisora amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante los últimos 90 (noventa) días de vigencia de los mismos, los Tenedores no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses generados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

"Tasa de M. Bono" significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) al vencimiento o vencimiento interpolado (en base al número de días) de la "Emisión del M. Bono Comparable", asumiendo un precio para la "Emisión del M. Bono Comparable" (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al "Precio del M. Bono Comparable".

"Emisión del M. Bono Comparable" significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija seleccionada por el "Banco Independiente", que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo

comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual será seleccionada en base a prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.

"Banco Independiente" significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Representante Común.

"Precio del M Bono Comparable" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio de las "Cotizaciones de los Bancos Independientes".

"Cotizaciones de los Bancos Independientes" significa, en relación con cada Banco Independiente y la fecha de amortización anticipada, el promedio, determinado por la Emisora de la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 2:30 pm hora de la Ciudad de México, el tercer día hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.

DÉCIMA OCTAVA. Vencimiento Anticipado. En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, el 1º (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo dar aviso a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval.

DÉCIMA NOVENA. Causas de Vencimiento Anticipado. Se considera que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado en los siguientes casos:

1. **Falta de Pago de Intereses.** Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. **Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.** Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título distintas a la obligación de pagar Principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado) y después de haber transcurrido cualquier período de gracia aplicable, del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho período las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común, haciéndose exigible de inmediato el Principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualquier cantidad pagadera.

El derecho de los Tenedores de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de SBDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

VIGÉSIMA. Opción de Recompra por la presentación de un Evento de Cambio de Control. En caso de ocurrir un Evento de Cambio de Control, cada uno de los Tenedores tendrá el derecho a requerir que la Emisora recompre todos o parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicho Tenedor de conformidad con la oferta que se describe más adelante (la "Oferta por Cambio de Control") a un precio de compra (el "Precio por Cambio de Control") equivalente a 101% de monto de principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados, en su caso, a la fecha de recompra.

Dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que ocurra un Evento de Cambio de Control, la Emisora deberá notificar a los Tenedores a través del Representante Común:

- (i) Que ha ocurrido un Evento de Cambio de Control y que una Oferta por Cambio de Control se está realizando y que a todos los Tenedores que acudan en tiempo a la oferta le serán pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos;
- (ii) El Precio por Cambio de Control y la fecha de recompra, la que será, sujeto a cualquier requerimiento de ley aplicable, un Día Hábil no previo a 30 (treinta) ni posterior a 60 (sesenta) días naturales desde la fecha en que dicha notificación es entregada (dicha fecha, la "Fecha de Pago por Cambio de Control");
- (iii) Las circunstancias y hechos relevantes con relación al Evento de Cambio de Control; y
- (iv) Los procedimientos que los Tenedores deberán seguir para acudir a la oferta para solicitar la recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios y los procedimientos que los Tenedores deberán seguir para retirar su solicitud de recompra total o parcial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Emisora, a través del Representante Común, publicará dicha notificación a través de EMISNET (o los medios que la BMV determine).

Los recursos necesarios para efectuar la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere la presente sección podrán surgir de diversas fuentes para lo cual la Emisora deberá analizar en su momento la mejor opción a efectos de obtenerlos. Algunas de las fuentes que deberá analizar la Emisora para efectos de lo anterior son, sin limitar, utilizar

caja disponible, obtener un financiamiento a través de alguna institución financiera, llevar a cabo la emisión de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) o certificados de deuda o disponer de su patrimonio (venta de activos); por dichos efectos la Emisora se obliga a convocar una asamblea de tenedores de CBFIs que resuelva la forma de fondear la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Para los efectos de lo anterior,

"Administrador" Significa El Management S.C. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso.

"Cambio de Control" significa que (i) las Familias Relevantes, directamente o a través del Fideicomiso de Control, dejen de tener el control sobre la dirección de la administración o las políticas de la Emisora o del Administrador, o el poder para elegir o designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ya sea mediante la tenencia de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), por contrato o de cualquier otra manera; (ii) la Emisora inicie un proceso para la liquidación de su patrimonio; o (iii) la Emisora realice la venta, transmisión o enajenación directa o indirecta, en una o varias operaciones relacionadas, de todas o substancialmente todas las propiedades u activos de la Emisora a personas distintas de la Emisora o sus Subsidiarias.

"Disminución en la Calificación" significa, en relación con un Evento de Cambio de Control, que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos en o dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la notificación sobre la existencia de un Cambio de Control (período que podrá ser prorrogado mientras exista una publicación de revisión a la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su posible reducción por cualquiera de las Instituciones Calificadoras de Valores):

- (a) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios tengan una calificación de Grado de Inversión por parte de Fitch y HR Ratings, la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de dichas Instituciones Calificadoras de Valores se encuentre por debajo del Grado de Inversión; o
- (b) en caso de que en la Fecha de Calificación los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén calificados por debajo de Grado de Inversión por cualquiera o ambas Instituciones Calificadoras de Valores (i) la calificación de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por debajo de Grado de Inversión; o (ii) la calificación por debajo de Grado de Inversión otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una Institución Calificadora de Valores se reduzca por uno o más grados (en cada caso, incluyendo grados dentro de una categoría de calificación como entre categorías de calificación).

"Evento de Cambio de Control" significa la ocurrencia de un Cambio de Control que resulte en una Disminución en la Calificación.

"Familias Relevantes" significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié y la Familia El Mann, incluyendo cualesquier cónyuge, padres, hermanos, descendientes directos, herederos, o cualquier fideicomiso u otro vehículo de inversión establecido en beneficio de cualquiera de los anteriores.

"Familia Attié" significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Lamiado e Isaac Attié Lamiado.

"Familia El Mann" significa conjuntamente los señores Moussa El Mann Arazí (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El Mann Arazí), Max El Mann Arazí, André El Mann Arazí y Elías Sacal Micha.

"Fecha de Calificación" significa la fecha que sea 90 días anterior a lo que suceda primero entre (i) la fecha en que ocurra un Cambio de Control, y (ii) la fecha de notificación pública de que ha ocurrido un Cambio de Control o de la intención del Emisor de llevar a cabo un Cambio de Control.

"Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V.

"Fideicomiso de Control" significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como fiduciario.

"Grado de Inversión" significa una calificación crediticia de BBB- o mayor (o su equivalente) otorgada por Fitch; HR BBB- (o su equivalente) otorgada por HR Ratings o la calificación crediticia equivalente de cualquier institución calificadora de valores sustituta designada por la Emisora de conformidad con la definición de "Institución Calificadora de Valores".

"HR Ratings" significa HR Ratings de México, S.A. de C.V.

"Institución Calificadora de Valores" significa Fitch o HR Ratings, en el entendido de que en caso de que ya sea Fitch o HR Ratings dejen de calificar los Certificados Bursátiles Fiduciarios o no hicieran pública alguna calificación sobre los mismos, la Emisora designará a una institución sustituta que sea una institución calificadora de valores autorizada y supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

En la medida en que cualquier disposición legal entre en conflicto con lo dispuesto en la presente sección, la Emisora deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables sin que ello se considere un incumplimiento a las obligaciones de la Emisora de conformidad con el presente.

La obligación de la Emisora para realizar una oferta para recomprar los Certificados Bursátiles Fiduciarios como consecuencia de un Evento de Cambio de Control podrá renunciarse o modificarse en cualquier momento previo a que se presente dicho Evento de

Cambio de Control, siempre y cuando los Tenedores que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorguen su consentimiento por escrito.

La Emisora no estará obligada a realizar una Oferta por Cambio de Control como consecuencia de un Evento de Cambio de Control si un tercero realiza la Oferta de Cambio de Control en la forma, en los tiempos y formas establecidos en el presente título aplicables a una Oferta por Cambio de Control hecha por la Emisora y todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente ofrecidos fueron comprados y no retirados en virtud de dicha Oferta por Cambio de Control.

VIGESIMA PRIMERA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los certificados bursátiles fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) al Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.
- b) El monto máximo de los CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.
- c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de

los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión; (ii) el número total de CBs amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales); (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales); y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la fecha de Vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales).

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

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

f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

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

VIGESIMA SEGUNDA. Representante Común. El Representante Común para efecto de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, mediante la firma del presente Título, acepta el cargo de Representante Común de los Tenedores. Asimismo, el Representante Común manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Título, en los Documentos de la Emisión y en la legislación aplicable. Igualmente, el Representante Común, manifiesta que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia de los bienes y derechos aportados al mismo.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el presente Título, en la LMV, en la LGTOC, en las Disposiciones Generales y en los demás Documentos de la Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia de la Emisión y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;

- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las emisiones;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- g. Convocar y presidir las asambleas de tenedores y ejecutar sus decisiones;
- h. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- i. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- j. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;
- k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- l. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- m. En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;

- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;
- o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- p. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- q. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- r. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la IMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los usos y prácticas bureátiles;
- s. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

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 el presente Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una asamblea de tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución solo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común 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 al presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá 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, llegue a proporcionar al Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

VIGESIMA TERCERA. Asamblea de Tenedores. A las asambleas de tenedores les será aplicable lo dispuesto en este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de ellos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aun respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y en el lugar que éste señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores que acrediten, cuando menos, un 10% (diez por ciento), en lo individual o en conjunto, del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la 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 expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:

- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
- iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme a este Título.

- g) Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

- h) Para concurrir en las asambleas de tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente; de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de tenedores, por lo menos, el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.

- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- k) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en este Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

VIGÉSIMA CUARTA. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario: El Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el presente Título.
- Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
- Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- Mediante el sistema "Fiduciario en Línea", el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes

al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.

f. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones Generales.

g. Permitir el acceso al Representante Común, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley.

h. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones.

i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida.

j. **Divulgación y Entrega de Información.**

(i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

(ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.

(iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los

tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.

(iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.

k. Grado y Prelación de Pago (Pari Passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

l. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

(i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos

obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

- (ii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el período de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al período de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho período de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho período;
- ii. Los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al período de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho período de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho período (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolving, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho período); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho período de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho período, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los

recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo (sin limitas) líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho período.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del período de cuatro trimestres correspondiente devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el período de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho período y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho período. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

m. **Activos Totales No Gravados.** Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.

n. **Existencia.**

(i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.

(ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

(iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.

- o. **Mantenimiento de Propiedades.** Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- p. **Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- q. **Consolidación, Fusión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (iii) se cumpla con el Período Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.
- r. **Impuestos.** Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

VIGÉSIMA QUINTA. Objeto Social del Emisor. De conformidad con los estatutos sociales vigentes del Emisor, el objeto social del Emisor es el siguiente:

"Objeto Social: La sociedad tiene por objeto:

- (1) la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las buenas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles;
- (2) adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social;
- (3) realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable, en el entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito;
- (4) emitir obligaciones subordinadas; y
- (5) realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social."

VIGESIMA SEXTA. Obligaciones Fiscales.

(i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CEs, se fundamenta en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses;

(ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc;

(iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses;

(iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

VIGESIMA SÉPTIMA. Renuncia de Derechos. La denota o omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

VIGESIMA OCTAVA. Modificaciones. El Emisor únicamente podrá modificar los términos y condiciones de este Título, con la autorización previa y por escrito de la asamblea de tenedores.

VIGESIMA NOVENA. Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben, se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en México, Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, asamblea de tenedores y/o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles Fideciarios, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

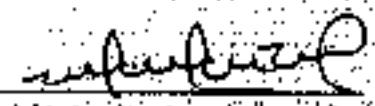
México, D. F., a 16 de diciembre de 2013.

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



Por: Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:
The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado Fiduciario

EL DELEGADO FIDUCIARIO DEL REPRESENTANTE COMÚN CUENTA CON LAS
FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA
SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

POR VIRTUD DE LAS PRESENTES FIRMAS SE HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN
DEL
NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS PRESENTES
CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, TÍTULOS DE CRÉDITO AL PORTADOR, ASÍ
COMO
DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÍ SE LE CONFIEREN.

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles
Fiduciarios identificados con clave de pizarrón FUNO 13-2 emitido por
Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1401, de fecha 10 de enero de 2011.

ANEXO “2”

FitchRatings

Profr. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connectivity P. 8
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920
México T 81 8399 9100 F 81 8399 9168

Bvd. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 3
México, D.F. 11960
T 56 6955 1600 F 55 5202 7302

FI Management S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1401
Antonio Dovali Jaime 70 Torre B Piso 11
Zedec Santa Fe; México, D.F.

Attn: Javier Elizalde Vélez

27 de Noviembre de 2013

Esta carta calificación sustituye a la otorgada anteriormente con fecha 7 de noviembre del 2013.

Re: Calificación de Fitch para Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios FUNO 13-2

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Asigna Calificación en la Escala Nacional de 'AAA(mex)' a la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo por la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con clave FUNO 13-2 de Deutsche Bank México, SA Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria F/1401, que se encuentra bajo el amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con carácter revolvente por la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con vigencia de 5 años a partir de la fecha de autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con un plazo de hasta 3,640 días, equivalentes a 10 años, en el entendido que el monto de esta emisión sumado con el de las emisiones con clave de pizarra FUNO 13, FUNO 13U y FUNO 13-3, que se emiten simultáneamente, no excederán en su conjunto de un monto total de \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), mismos que pretenden inscribir en el RNV para que sea objeto de oferta pública e intermediación en el mercado de valores y en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisiones de Valores y a Otros Participantes de Mercado de Valores.

La definición de la calificación es la siguiente:

'AAA(mex)': Las calificaciones nacionales 'AAA' indican la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Los fundamentos de estas acciones se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de estas calificaciones son:

-- "Metodología de Calificación de Empresas No Financieras", publicado en Agosto 29, 2013;

Todas las metodologías, criterios y definiciones de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y www.fitchmexico.com.

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y

Fitch Ratings

obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Fitch busca continuamente mejorar sus metodologías y criterios de calificación y actualiza periódicamente en su sitio web las descripciones de sus criterios y metodologías para los títulos valor de un determinado tipo. Los criterios y la metodología utilizada para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento que se toma la acción de calificación, que para las calificaciones públicas es la fecha del comentario de acción de calificación correspondiente. Cada comentario de acción de calificación incluye información sobre los criterios y la metodología utilizada para llegar a la calificación indicada, que pueden diferir de los criterios generales y metodología para el tipo de título valor aplicable publicado en el sitio web en un momento dado. Por esta razón, se debe consultar siempre el comentario de la acción de calificación aplicable, para la información más precisa, sobre la base de cualquier calificación pública determinada.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo o título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

FitchRatings

La asignación de una calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta, en ninguna instancia, en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza incluir esta carta comunicando nuestra calificación en ningún documento de oferta. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de esta institución calificadora.

Es importante que usted puntualmente nos proporcione toda la información que puede ser factual para las calificaciones, para que nuestras calificaciones sigan siendo adecuadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Rating Watch, debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre Fitch y cualquier usuario de las calificaciones.

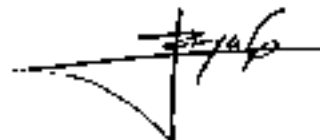
En esta carta "Fitch" significa Fitch Mexico S.A. de C.V., y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al 81 8399-9100.

Atentamente,



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior



Indalecio Ríos Garza
Director Asociado

Anexo I – Fundamentos de las Calificaciones

FACTORES CLAVE DE CALIFICACION

Las calificaciones reflejan la sólida posición de mercado del Fideicomiso F/1401 (FUNO) como líder y primera Fibra en México. La calificación 'AAA(mex)' toma en cuenta el tamaño y amplia diversificación del portafolio en propiedades de uso industrial, comercial y de oficina, alto valor de franquicia, buena calidad crediticia de los inquilinos, altos niveles de ocupación, indicadores crediticios adecuados para la calificación, flexibilidad financiera soportada en el amplio acceso a mercados de capital y la creciente cartera de activos no gravados o dados en garantía. Estas fortalezas se ven contrarrestadas por su estructura administrada de manera externa y su agresiva estrategia de crecimiento; que en un futuro pudiera repercutir en la adquisición de activos de menor calidad en comparación a los que se encuentran hoy en día en su portafolio.

FUNO planea emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios por hasta \$25,000,000,000.00. Los ingresos de las emisiones serán utilizados para refinanciar deuda actual y para fortalecer la posición de liquidez del Fideicomiso F/1401.

SOLIDA POSICIÓN DE MERCADO

Las calificaciones reflejan la sólida posición de mercado de FUNO como líder y primera Fibra en México. Al 11 de septiembre del 2013, FUNO tenía una participación de 56.1% del mercado de fibras en México, medido en base a la capitalización del mercado. Las calificaciones también consideran la trayectoria en el sector inmobiliario mexicano de los accionistas fundadores y consejeros (grupo de control). Ellos cuentan con más de 30 años de experiencia en la adquisición, desarrollo, renta y operación de diversos tipos de bienes raíces en México, incluyendo industriales, comerciales, de oficinas y proyectos de uso mixto.

DIVERSIFICACIÓN DEL MODELO DE NEGOCIO

El Fideicomiso F/1401 cuenta con un portafolio altamente diversificado en sectores, regiones e inquilinos. Al 30 de septiembre de 2013, FUNO posee y opera una cartera amplia y diversificada de metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). Fitch espera que la SBA crezca durante el segundo semestre del 2013 mediante adquisiciones hasta un total de 5.7 millones de metros cuadrados al cierre del ejercicio. Fitch espera que los Ingresos Fijos Anualizados de FUNO sobre una base pro-forma, después de tomar en cuenta las adquisiciones del 2013, estarán divididos por segmentos de la siguiente manera: 61.1% del segmento comercial, 27.2% del segmento industrial y 11.7% del segmento de oficinas. Los ingresos del Fideicomiso F/1401 se concentran en la Ciudad de México y Estado de México con 23% y 19%, respectivamente, otros estados contribuyen con un 10% o menos. FUNO cuenta con presencia en 29 estados del país.

ALTA CALIDAD Y DIVERSIFICACIÓN DE INQUILINOS

La reciente adquisición de Mexican Retail Properties (MRP) consta de 49 propiedades que le permitirán a FUNO tener una de las bases más diversificadas y de alta calidad de inquilinos en México. Walmart de México y Centroamérica (Wal-Mart, Bodega Aurrerá, Superama, Sams Club, Suburbia, etc) se posicionaría como el inquilino más importante para FUNO en términos de renta anualizada, al representar aproximadamente el 14.3% de las rentas (pro-forma al 2T13+MRP). En conjunto los 9 inquilinos más importantes después de WALMEX representarían menos del 15.2% de los ingresos anuales. Fitch estima que aproximadamente el 30% de las rentas de FUNO provendrá de empresas de alta calidad crediticia.

Adicionalmente, más de 70% de los ingresos provienen de inquilinos que individualmente contribuyen menos de 1% de los ingresos anuales. Esta diversificación protege a los flujos de efectivo de debilidades económicas regionales, así como del riesgo crediticio a nivel de inquilino.

ALTA OCUPACIÓN Y RENTAS CON TARIFAS COMPETITIVAS

La estrategia de FUNO está enfocada a tener precios de renta por metro cuadrado por debajo de la media del mercado para asegurar que las propiedades de su cartera se mantengan competitivas y con altas tasas de ocupación, aún en épocas de desaceleración económica. Fitch estima que la renta mensual por metro cuadrado en el segmento industrial, comercial y de oficinas será de MXN31, MXN100 y MXN99 en promedio durante 2013. Esta estrategia le permite al Fideicomiso F/1401 tener altos niveles de ocupación. Fitch estima que la ocupación de los segmentos industrial, comercial y de oficinas no será inferior al 92.4%, 88.8% y 91.7%, respectivamente, de la SBA total incluyendo proyectos en desarrollo, con una ocupación total del portafolio por encima de 92.0% para los años siguientes. Los vencimientos de arrendamientos están bien escalonados con no más del 12.8% del SBA con vencimiento en un año determinado.

SOLIDOS INDICADORES CREDITICIOS

Fitch espera que al cierre del ejercicio 2013 de manera pro-forma el apalancamiento neto será de alrededor de 4.8 veces (x) y en un rango de 3.5x-4.5x en los próximos 24 a 36 meses. El apalancamiento neto de FUNO ha disminuido a 5.1x a los últimos doce meses (UDM) al 30 de septiembre de 2013 desde 7.3x en el cierre de año 2012. Fitch define el apalancamiento neto como deuda neta a EBITDA recurrente, incluyendo la estimación de Fitch de los dividendos recurrentes de inversiones en asociadas (joint venture). El indicador de cobertura de cargos fijos fue de 4.3x a los UDM terminados en septiembre 30, 2013 y 6.5x al cierre de año 2012. Se espera que esta razón de cobertura permanezca en el rango de 3.5x-4.0x. Estos indicadores de cobertura son adecuados para la categoría de calificación. El indicador de cobertura de cargos fijos se calcula como EBITDA recurrente, incluyendo la estimación de Fitch de los dividendos recurrentes de inversiones en asociadas (joint venture), menos Capex recurrentes, divididos por intereses totales incurridos y dividendos preferentes.

TRANSICIÓN A ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO SIN GARANTIAS

Fitch prevé que FUNO realizará emisiones de certificados bursátiles fiduciarios a largo plazo. Estas permitirán a la misma convertir gran parte de su deuda garantizada con hipotecas a una estructura de financiamiento con deuda no garantizada. Esto dará lugar a una relación de deuda garantizada a deuda total del 18% al cierre del ejercicio 2013 desde un 100% que tenía FUNO al cierre del 2012; Fitch estima que este indicador disminuya por debajo del 17% en los próximos 24-36 meses conforme crezca la generación operativa y la deuda se mantenga estable.

AMPLIA LIQUIDEZ Y ADECUADO PERFIL DE ACTIVOS LIBRE DE GARANTIAS

FUNO tiene amplia liquidez con un nivel de caja proyectada de MXN4,500 millones a cierre de año 2013 y cuenta con líneas de crédito comprometidas disponibles por MXN4,600 millones. El indicador del Fideicomiso F/1401 de cobertura de activos libres de garantía de la deuda no garantizada (calculado utilizando una tasa de capitalización estresada de 10.0% en los ingresos netos operativos (INO) no gravados proyectados del periodo 2013-2014) estará en un rango de 2.2x-2.4x. La cobertura INO no gravados estará en un rango de 3.4x-3.8x para el periodo 2014-2015, estos rangos son considerados adecuados para la calificación. Con el refinanciamiento de la deuda bancaria actual con los recursos obtenidos por las emisiones de Certificados Bursátiles, FUNO tendrá el 79.5% de los activos de su cartera

libre de gravámenes pro-forma a Diciembre 2013 comparado con el 34.8% de activos libre de gravámenes que contaría a esa fecha si no se realiza el prepago de la deuda garantizada.

ESTRUCTURA ADMINISTRADA DE MANERA EXTERNA

El equipo directivo de FUNO sigue mejorando la calidad de la cartera a través de la adquisición de activos de alta calidad con una excelente ubicación, inquilinos de alta calidad crediticia y altas tasas de ocupación. Fitch considera el enfoque de la administración en adquirir activos de calidad como un diferenciador clave entre FUNO y otros participantes del mercado, en conjunto con la experiencia de la alta dirección en el sector inmobiliario en México. Estas fortalezas se ven compensadas en cierta forma por su estructura administrada externamente con un esquema de diversas comisiones cobradas por la gestión y asesoramiento al Fideicomiso F/1401. Algunas de las comisiones son las siguientes: (1) Comisión anual de asesoría del 0.5% del valor neto de los activos y (2) comisión por adquisición del 3% del valor de la propiedad en las adquisiciones de activos de propiedad de partes no relacionadas, (3) el 2% de las rentas mensuales al administrador de arrendamiento y (4) cuota del 1% sobre las rentas mensuales al Administrador.

AGRESIVA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

Incorporada en la calificación se encuentra la agresiva estrategia de crecimiento de FUNO que en un futuro pudiera derivar en la adquisición de activos de menor calidad en comparación a los que se encuentran hoy en día en su portafolio. Aunque en el pasado el Fideicomiso F/1401 ha logrado adquirir propiedades de buena calidad a un precio adecuado, esta capacidad podría verse afectada en el futuro, si es que esta sigue creciendo al ritmo acelerado que ha estado en los últimos tiempos. En opinión de Fitch estos esfuerzos de expansión a través de adquisiciones podrían presionar los precios de las propiedades en el mercado. Por su parte, el mercado mexicano está sumamente atomizado por lo que presenta atractivos prospectos de crecimiento y oportunidades de consolidación.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACION

Acciones negativas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores:

- Incremento en el indicador de deuda garantizada/deuda total o inhabilidad de refinanciar la deuda garantizada actual con las emisiones propuestas no garantizadas.
- Expectativa de Fitch de pago de dividendos mayor al 80% del Flujo generado por las Operaciones (FGO).
- Expectativa de Fitch de un apalancamiento neto sostenido por encima de 5.0x por varios trimestres consecutivos (el apalancamiento neto a Septiembre 30, 2013 fue de 5.1x).
- Expectativa de Fitch de indicador de cobertura de cargos fijos de manera sostenida por debajo de 2.0x por varios trimestres consecutivos (este indicador a Septiembre 30, 2013 fue de 4.3x).
- Expectativa de Fitch de una falta de liquidez de manera sostenida.

México D.F. a 11 de diciembre de 2013

Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas
F1 Management S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1401

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de "HR AAA" para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo por la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con clave FUNO 13-2, que se encuentra al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con carácter revolving por la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión (UDIs), con vigencia de 5 años a partir de la fecha de autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con un plazo de hasta 3,640 días, equivalentes a 10 años, en el entendido que el monto de esta emisión sumado con el de las emisiones con clave de plaza FUNO 13, FUNO 13U y FUNO 13-3 que se emiten simultáneamente, no excederán de un monto total de \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), que pretenden inscribir en el RNV para que sea objeto de oferta pública e intermediación en el mercado de valores y en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisiones de Valores y a Otros Participantes de Mercado de Valores. **La perspectiva es Estable.**

La calificación asignada de "HR AAA" significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. **Mantienen mínimo riesgo crediticio.**

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La calificación asignada para FUNO 13-2 tiene como base el análisis de crédito realizado para el Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (FUNO y/o el Fideicomiso). Considera la capacidad de generación de efectivo de los contratos de arrendamiento, en comparación con el servicio de la deuda durante el período de proyección. Esto se sustenta en los niveles de ocupación promedio de su portafolio de propiedades, la diversificación de los ingresos por giro y por inquilino, así como por la alta calidad crediticia de sus principales arrendatarios. Sin embargo, estaremos al tanto del proceso de consolidación correspondiente a las múltiples adquisiciones y el avance en el desarrollo de los proyectos durante los próximos meses, así como el incremento en el nivel de apalancamiento esperado al cierre de 2013.

De acuerdo con la Ley Mexicana, FUNO tiene la obligación de pagar al menos el 95.0% de su Resultado Fiscal Neto (RFN)¹ a los tenedores de los CBFIs por lo menos una vez al año (la política de FUNO consiste en entregar las distribuciones de manera trimestral). Por la subordinación que mantiene el pago de amortizaciones de la deuda ante las distribuciones hacia los Fideicomitentes, HR Ratings incorpora en el cálculo del Flujo Libre de Efectivo (FLE) el pago de

¹ En nuestro análisis el Resultado Fiscal Neto = Utilidad Neta Consolidada - Resultado Cambiario - Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión - Depreciación de Propiedades en Inversión.

distribuciones, para determinar los recursos disponibles en el Fideicomiso para cubrir el servicio de la deuda en cada periodo. En este sentido, nuestro análisis se puede considerar conservador, porque mientras el pago de las amortizaciones de deuda es posterior al pago de las distribuciones, el pago de intereses es anterior a estas. Nuestro cálculo del DSCR (cobertura del servicio de la deuda) mide la relación entre el FLE y la suma tanto de los intereses como de las amortizaciones. Es importante mencionar que el cálculo del RFN incorpora un componente de depreciación², que si bien no es un componente que afecte los resultados o el valor del activo, reduce la base de las distribuciones hacia los inversionistas, permitiéndole a FUNO acumular recursos para el servicio de la deuda. Asimismo, el cálculo del FLE tampoco incorpora el capex de mantenimiento, debido a que por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incorpora en los gastos de operación de la FUNO.

Nuestras proyecciones suponen que FUNO no bajaría su nivel de deuda, invertiría en nuevos proyectos y pagaría el mínimo dividendo requerido por la ley. Derivado a esto, suponemos que al cumplir con las amortizaciones de sus dos emisiones saldría a asumir deuda nueva con el fin de tener recursos necesarios para seguir invirtiendo en su portafolio de propiedades. Sin estas inversiones, la capacidad de pago del Fideicomiso, especialmente en términos de la métrica de "DSCR con caja inicial", sería aún más alta que las mostradas en nuestras proyecciones.

Las características de la emisión FUNO 13-2 se resumen a continuación.

Características de la Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo de FUNO	
Emissor	Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401
Programa	P\$25,000 0 millones (m) o su equivalente en Dólares o UDS en certificados bursátiles a largo plazo
Clave de Plazafra	FUNO 13-2
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo
Monto de la Emisión	Hasta P\$25,000.0m
Plazo de la Emisión	La vigencia de la presente Emisión será de 3,600 días, en equivalentes a aproximadamente 10 años
Periodicidad de Pago Intereses	Cada 182 Días
Tasa de la Emisión	Tasa FLE
Amortización	El principal de los Certificados Bursátiles se pagará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento, contra entrega del título correspondiente y mediante transferencia electrónica.
Garantía	Los certificados bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Sustitución de deuda y adquisición de nuevos activos
Representante Común	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en información de los Títulos preliminares proporcionados por el Emissor

Causas de Vencimiento Anticipado

En caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios presenten cualquiera de las siguientes causas de vencimiento anticipados, todas las cantidades pagaderas por el Emissor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán declararse vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor, entregue una notificación por escrito al Representante Común:

² Depreciación: 5% anual del valor de construcción de las propiedades de inversión. La depreciación no es un componente que afecte a resultados ni el valor del activo, es un componente utilizado para determinar el cálculo del RFN y el pago de distribuciones.

1. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses conforme al título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y dicho pago no se realizare dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;
2. Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el título correspondiente a la presente Emisión, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor tuviere conocimiento del mismo;
3. Si el Emisor (i) incumple con el pago de principal a su vencimiento (ya sea en la fecha programada de vencimiento o de otra manera), respecto de cualquier deuda del Emisor por concepto de dinero tomado en préstamo, igual o superior a EUA\$25,000,000.0m (o su equivalente en otras monedas) o (ii) incurre en incumplimiento o caso de vencimiento anticipado (después de su período de gracia aplicable), y como resultado de dicho incumplimiento o caso de vencimiento anticipado dicha deuda es acelerada por quien tenga el derecho a hacerlo, mediante la declaración correspondiente, conforme a cualquier contrato o instrumento que documento o esté relacionado con deuda del Emisor por concepto de dinero tomado en préstamo, igual o superior a EUA\$25,000,000.0m (o su equivalente en otras monedas);
4. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
5. Si el Emisor se declara incapaz de cumplir sus obligaciones financieras;
6. Si cualquier autoridad judicial admite cualquier procedimiento tendiente a declarar al Emisor en insolvencia, concurso mercantil o quiebra, o si dicho procedimiento es promovido sin que sea desechado en un periodo de 60 días naturales o si el Emisor solicita o promueva procedimientos tendientes a que se le declare en insolvencia, concurso mercantil o quiebra, o si el Emisor celebra un convenio para beneficio de sus acreedores en general; o
7. Si el Emisor es liquidado salvo como consecuencia de ella una persona diferente asuma todas las obligaciones del Emisor en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Calificación del Emisor

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (FUNO y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario). El Fideicomiso inició operaciones el 18 de marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

Al cierre del 3T13 FUNO posee una cartera de 3,248,495m² de superficie bruta alquilable (SBA), compuesta de 319 unidades de tipo comercial, industrial, uso mixto y de oficinas. Estas cifras no consideran aun las distintas adquisiciones anunciadas por parte del Fideicomiso, las cuales se espera se realicen durante el 4T13 y 1T14.

Entre los factores que fundamentan la calificación se encuentran:

- **Capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés.** El FLE acumulado de 2014 a 2023 es de P\$88,410m, en comparación con un servicio de la deuda acumulado de P\$44,572.0m, proporcionando un nivel de cobertura de 1.42x (vs. 1.51x en el escenario base) lo cual habla de la fortaleza del Fideicomiso.
- **Diversificación de los ingresos por tipo de activo.** Al 3T13 la cartera de inmuebles que componen el Fideicomiso presenta una sana diversificación de ingresos representando 39.9% las propiedades industriales, 46.3% propiedades comerciales y 13.8% oficinas.
- **Ritmo de adquisiciones durante el 2013.** El acelerado ritmo de crecimiento representa un riesgo en términos de operatividad y migración de inmuebles, considerando que pasaría de una SBA de 1,637,600m² al 4T12 a niveles estimados de 5,714,435m² al 4T13, representando un crecimiento de 248.9%, así como de

279 propiedades al 4T12 a niveles esperados de 440 propiedades al 4T13, representando un crecimiento de 57.7%.

- **Elevado nivel de inversiones durante los próximos 12 meses**, el cual habrá de ser fondeado vía la emisión de las distintas emisiones futuras del Programa de CEBURS.
- **Nivel de apalancamiento y vencimientos de la deuda**. Al 3T13 FUNO mantiene un LTV de 26.6%, sin embargo, se espera que dicho indicador incremente a 39.6% al 4T13, con una vida promedio proyectada por FUNO de 12.0 años para la deuda bancaria. Se espera que el LTV disminuya, una vez que se consoliden todas las propiedades adquiridas.
- **Liquidez Sostenible**. El nivel de ocupación promedio en sus inmuebles de 94.0%, le genera un flujo estable de ingresos, que aunado a una administración eficiente, le permite alcanzar niveles de margen EBITDA de 76.8% y de margen de NOI de 84.6% al 3T13.
- **Diversificación y calidad crediticia de sus principales arrendatarios**. FUNO cuenta con 1,828 inquilinos al 3T13, sin que ninguno de ellos represente más del 7.0% de los ingresos por arrendamientos. Entre sus principales clientes destacan Empresas con calificaciones equivalentes o superiores a AA como Santander, Wal-Mart, Deloitte, Zimac, Cinépolis, Soriana, Unilever, Comercial Mexicana y Alsea.
- **Experiencia por parte del personal administrativo y su gobierno corporativo**. El personal directivo presenta una experiencia de más de 100 años en la administración de los distintos inmuebles en el mercado nacional, respaldado por un Comité Técnico con más de 450 años de experiencia acumulada.
- **Adquisición de la plataforma tecnológica y personal de MRP**. Esta adquisición le brinda a FUNO las herramientas necesarias para la administración de sus distintos inmuebles, considerado el acelerado crecimiento de los últimos trimestres.

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA)

La figura de un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) ha existido en Estados Unidos de América (EUA) desde 1963, teniendo un fuerte desarrollo durante los años noventa e inicios del 2000. En México estos activos han sido analizados y discutidos por intermediarios y autoridades en el mercado financiero mexicano durante los años 2000, logrando instituir las regulaciones fiscales relacionadas con las FIBRA desde 2004, siendo hasta 2011 cuando sale a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. (BMV) la primera FIBRA.

Las FIBRA se caracterizan por ser un instrumento de inversión líquido de carácter híbrido que permite invertir en bienes raíces. Este instrumento ofrece una renta fija y renta variable, la primera en función del resultado fiscal alcanzado a partir de las rentas cobradas, mientras el segundo corresponde a la posibilidad de generar una ganancia de capital (plusvalía) en la BMV.

De acuerdo con el régimen fiscal que regula a las FIBRA, estos instrumentos califican para ser tratados como una entidad de traspaso en México, de manera que los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs. Por esa razón las FIBRA no están sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR). A continuación se enlistan los principales términos y condiciones de estos activos:

1. Al menos el 70.0% de los activos de la FIBRA deben estar invertidos en bienes raíces destinados al arrendamiento.
2. Se deben realizar distribuciones a los tenedores por lo menos una vez al año, por el orden del 95.0% del resultado fiscal neto³.
3. Las propiedades que forman parte de una FIBRA no pueden ser vendidas hasta después de 4 años de haber sido adquiridas o que haya terminado su construcción.

³ Resultado Fiscal Neto = Utilidad Neta Consolidada - Revaluación de Propiedades de Inversión - Fluctuación Cambiaria - Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión.

Hay que mencionar que de acuerdo con el Servicio de Administración Tributaria (SAT), las FIBRA se regulan de acuerdo con el artículo 223 y 224 de la Ley de Impuestos Sobre la Renta (LISR), en donde se define el régimen fiscal de las FIBRA.

Eventos Relevantes: FUNO y/o Fideicomiso F/1401

Oferta Pública Inicial

El 18 de marzo de 2011 se realizó la oferta pública inicial de CBFIs con clave de pizarra FUNO11 por un monto total de 424,180,723 CBFIs, considerando una sobreasignación de 24,180,723 CBFIs. El precio de colocación fue de P\$19.5 por CBFI. En función de la estructura y funcionamiento del Fideicomiso, el 40.0% de los CBFIs fueron ofertados al precio de colocación, mientras que el 60.0% restante sin considerar la sobreasignación, fueron entregados a los Fideicomitantes Adherentes, como contraprestación por la Cartera de Aportación.

El portafolio de bienes inmuebles que conformaron la FUNO estaba compuesto por la cartera de aportación (13 inmuebles) y la cartera de adquisición (3 inmuebles). Estas propiedades serían destinadas al arrendamiento, siendo las rentas los ingresos que habrían de integrar al Fideicomiso. Esta cartera se compuso de 6 propiedades comerciales, 4 propiedades industriales, 1 propiedad para oficinas y 5 propiedades de uso mixto.

Esta oferta se colocó tanto en el mercado nacional (P\$2,426.7m), así como en el mercado internacional (P\$714.6m), representando el primero el 77.3% de los recursos totales recibidos y el segundo el 22.7% restante. La diferencia corresponde a los CBFIs que fueron otorgados a cambio de la cartera de aportación que se cedió al patrimonio de FUNO.

Segunda Oferta Pública

El 22 de marzo de 2012 se llevó a cabo la segunda emisión de CBFIs por un monto total de P\$6,676.6m, considerando el monto de sobreasignación. En esta ocasión el precio de colocación fue de P\$23.75 y el total de CBFIs fue de 378,750,000 incluyendo la sobreasignación (CBFIs: 48,750,000). De la totalidad de los CBFIs colocados, el 55.9% se colocó en México y el 44.3% restante en los mercados internacionales. En esta ocasión la totalidad de los recursos se colocó en el mercado, sin que existiera un intercambio de CBFIs a cambio de propiedades. Los recursos se utilizaron en su totalidad para la adquisición de nuevos inmuebles.

Tercera Oferta Pública

El 29 de enero de 2013 se llevó a cabo la tercera emisión de CBFIs por parte de FUNO. En esta ocasión el monto total de recursos fue de P\$22,050.0m, representando un incremento del 76.2% considerando el monto colocado de CBFIs durante las primeras dos ofertas, así como un incremento de 83.4% en términos de recursos financieros. Esta colocación fue por un total de CBFIs de 600,000,000 considerando la opción de sobreasignación (CBFIs: 66,666,667) y los CBFIs adicionales (CBFIs: 88,888,889) y el precio de colocación fue de P\$36.75. En esta ocasión el 40.0% de los CBFIs se colocaron en México y el 60.0% restante en el mercado internacional. De acuerdo con los términos y condiciones de la oferta pública, la totalidad de los recursos se destinaron para la adquisición de nuevas propiedades y mantener un nivel adecuado de capitalización.

Estructura Operacional de FUNO

La operación de FUNO es realizada por diversas empresas, que desempeñan roles definidos, a través de un contrato de operación. Para poder cumplir con dichas labores, FUNO firmó un contrato de asesoría en planeación con su Asesor, un contrato de servicios de representación con la Empresa de Servicios de Representación y un contrato de administración con su Administrador. A continuación se describe cada empresa y sus respectivas funciones.



Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

Carta Calificación

HR AAA

Grupo-E

Grupo-E consiste en un conjunto de personas físicas y morales, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, de tipo: industrial, comercial, turística, de oficinas y de uso mixto. Grupo-E tiene sus orígenes a principios de los 1970s, siendo creada por la familia El-Mann, quienes requerían de propiedades para poder desarrollar su negocio de plinuras.

Previo a la oferta inicial pública de FUNO, la gran mayoría de la cartera inicial era administrada por Grupo-E, de manera que, posterior a que la cartera fue cedida a FUNO, varios miembros de la administración de Grupo-E pasaron a formar parte del Comité Técnico de FUNO, participando en la administración y operaciones del Fideicomiso.

F1 Management

F1 Management, S.C. (F1 y/o el Administrador) celebró un contrato de servicios de administración y operación con FUNO, para proveer de los servicios necesarios para realizar una eficiente administración, operación y mantenimiento del patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente se incluyen los servicios de promoción, publicidad y marketing de las propiedades que forman parte de FUNO, así como la supervisión de los contratos de arrendamiento y el pago de los servicios de los inmuebles correspondientes.

El Administrador deberá preparar y enviar un reporte mensual al Fiduciario y al Comité Técnico de FUNO, que sirva para evaluar el desempeño del Fideicomiso, además de generar un reporte semestral de las mejoras requeridas para los distintos inmuebles cedidos al Fideicomiso.

Por la realización de sus funciones, el Administrador tendrá derecho a cobrar mensualmente la cantidad equivalente al 1.0% de la cobranza de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento, efectivamente depositadas en el Fideicomiso.

Fibra Uno Administración

Fibra UNO Administración, S.A. de C.V. (Fibra Uno Administración y/o el Asesor) tiene un contrato de asesoría en planeación firmado con el Fiduciario, en donde se compromete a dar asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario, de acuerdo a los términos y condiciones del Fideicomiso. Todas las funciones a desempeñar por parte del Asesor, serán reportadas al Comité Técnico, de manera que Fibra Uno Administración deberá establecer un programa de actividades con el Comité Técnico.

El Asesor tendrá derecho a percibir una contraprestación anual por el 0.5% del valor en libros no depreciado de los activos del Fideicomiso, menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. Este ingreso se pagará de manera trimestral, además de que Fibra Uno Administración podrá percibir una comisión por el 3.0% de la realización de alguna adquisición y/o contribución al Fideicomiso, que haya sido aprobada por el Comité Técnico.

F2 Services

F2 Services, S.C. (F2 Services y/o el Representante) es la empresa responsable de realizar los servicios de representación de FUNO necesarios, de manera que el Fiduciario se pueda ver representado ante los inquilinos de los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso. Entre sus funciones se incluye realizar la cobranza de las rentas correspondientes a los inmuebles cedidos al Fideicomiso, así como llevar un control detallado sobre el reporte de cartera vencida, respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier contraprestación a cargo de los arrendatarios.

Por la ejecución de sus funciones, F2 Services recibirá mensualmente el 2.0% de las rentas cobradas sobre los contratos de arrendamiento, que hayan sido depositados en el Fideicomiso.

Gobierno Corporativo y Comités de Trabajo

Para brindarle una mayor solidez a la operación de FUNO, existen una serie de organismos internos que tienen como función principal regular las operaciones y toma de decisiones que pudieran llevar a cabo los directivos principales. Por esa razón se constituyó un Comité Técnico, así como una serie de comités auxiliares (Auditoría, Prácticas y Nominaciones) para apoyar al Comité Técnico en sus decisiones. Consideramos que la presencia de otros organismos le agrega solidez al proceso de toma de decisiones del Fideicomiso.

Comité Técnico

El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los tenedores. El Comité Técnico tiene distintas facultades entre las cuales se mencionan las más relevantes: emisión de los CBFIs, fijar las políticas de inversión para el patrimonio del Fideicomiso, analizar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador, aprobar las inversiones y desinversiones por hasta el 19.99% del patrimonio reportado al trimestre anterior, aprobar las políticas de operaciones con partes relacionadas, aprobar las políticas de desinversión del patrimonio, apalancamiento del Fideicomiso y políticas de distribución de efectivo, entre otras facultades. Actualmente el Comité Técnico está compuesto de 14 miembros propietarios, siendo 4 de estos miembros independientes, cumpliendo con el mínimo del 25.0%. La diversidad y tamaño del Comité Técnico le da una experiencia laboral superior a los 450 años y una experiencia promedio superior de 33 años por cada integrante.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se encarga de evaluar el desempeño de los auditores externos, analizar y autorizar los estados financieros que se presentan al Comité Técnico, informar sobre cualquier irregularidad y proponer alguna solución, así como verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento, entre otras funciones. Los miembros que integran el Comité de Auditoría son en su totalidad de carácter independiente, además de que sus integrantes y su presidente, son elegidos por el Comité Técnico.

Comité de Prácticas

Las funciones del Comité de Prácticas tienden a ser más generales, abarcando varias áreas de los distintos participantes de FUNO. Entre sus funciones, debe proporcionar opiniones con relación al valor de las transacciones realizadas, realizar recomendaciones sobre los reportes presentados por el Asesor, presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen las propiedades del Fideicomiso, así como evaluar a los altos ejecutivos, entre otras acciones. El Comité de Prácticas se compone de 3 miembros independientes, los cuales son nombrados directamente por el Comité Técnico, de acuerdo con los requerimientos de la ley aplicable.

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones es responsable de efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos a participar como miembros independientes del Comité Técnico. Adicionalmente deben de verificar y evaluar el grado de independencia de los miembros independientes pertenecientes al Comité Técnico, buscando que no exista algún conflicto de interés. También deberán proponer el nivel de remuneraciones de los miembros que integran el Comité Técnico. En caso de que el Comité de Nominaciones considere que exista algún conflicto entre los miembros independientes y el cumplimiento de sus funciones, deberán presentar a la Asamblea de Tenedores a los integrantes a ser removidos, considerando la opinión del Comité de Auditoría. Está compuesto por 3 miembros independientes pertenecientes al Comité Técnico, siendo el Comité Técnico responsable de designar a dichos integrantes.

Plataforma de Gestión

El 15 de julio de 2013, FUNO anunció que adquiriría de Mexico Retail Properties Fund I, S. de R.L. de C.V. (MRP) una cartera de 49 propiedades (centros comerciales), así como su plataforma tecnológica para la administración del portafolio

de propiedades que integran a FUNO. Esta plataforma fue valuada en P\$1,495.0m, misma cantidad que se reflejó como Plataforma Tecnológica dentro del balance general del Fideicomiso.

La plataforma tecnológica está integrada por personal, tecnología y procesos, que permiten generar distintos reportes de información tales como: reporte de desarrollo por propiedad, reporte MD&A por propiedad y un reporte operacional. Se considera que este sistema les permitirá llevar un mayor control sobre el portafolio total de propiedades, además de presentar un registro preciso sobre el cobro de las rentas, mejorando el número de días de cuentas por cobrar y seguimiento de los distintos inmuebles. Es importante señalar que este sistema presenta un nivel de detalle que va desde los distintos inmuebles administrados hasta un nivel particular por cada arrendatario, facilitando el análisis y entendimiento de la dinámica de cada inmueble.

Análisis del Portafolio al 3T13

Al cierre del 3T13 el Fideicomiso presenta un portafolio total de 319 propiedades, el cual se compone de tres tipos de sectores en donde el sector industrial representa el 67.9% de la superficie bruta arrendable (SBA), seguido por los inmuebles comerciales con el 32.9% y las oficinas con el 9.2%. A continuación se enlistan las distintas propiedades que han sido adquiridas, detallando el valor de la transacción, número de inmuebles, total de SBA y la fecha en que se realizó el anuncio de la operación.

Total Propiedades				
Fecha	Operación	Número de Inmuebles	SBA (m²)	Valor (P\$)
20-Jun-11	Cenizas	1	36,147	\$400.0
23-Jun-11	Planta Central	1	56,799	\$1,300.0
24-Jun-11	Arrendón Cerrón	1	96,789	\$1,900.0
8-Jul-11	Circo Portafolio Inicial	10	518,380	-
4-Jul-11	Torres	4	16,023	\$290.0
10-Ago-12	Mex Fund	22	126,634	\$1,450.0
27-Ago-12	Banco Santander	249	173,895	\$3,330.0
14-Sep-12	Villahermosa, Lerma & Cuernavaca y Tepic	4	138,680	\$1,170.0
17-Ago-12	OCBA (Parado)	16	64,379	\$11,800.0
22-Oct-12	Reichmann International (Torre Nueva)	1	82,671	\$1,354.0
12-Oct-12	Q-36	26	1,223,340	\$18,420.0
4-Ago-13	Puerto Industrial	2	43,544	\$931.2
4-Ago-13	Tepic Industrial	1	71,600	\$231.0
17-Jun-13	El Nido (New S. Bay)	1	85,126	\$2,983.0
17-Jun-13	Hotel Hilton	1	n/a	\$1,182.0
3-Jul-13	Grupo Pasador	1	4,115	\$189.2
25-Jul-13	Portafolio MSP	43	88,801	\$33,158.0
18-Ago-13	Finco	14	526,831	\$4,892.0
1-Sep-13	URC	1	193,000	\$688.0
17-Sep-13	Grupo GP	28	245,591	\$3,942.2
10-Oct-13	Centro Bancario	1	93,349	\$4,027.0
140	Carretera Parque	1	19,400	\$177.5
140	Coca	1	202,276	\$4,185.5
Total		419	5,617,711	\$17,675.1

Propiedades en Construcción				
Fecha	Operación	Número de Inmuebles	SBA (m²)	Valor (P\$)
1-Jun-13	Torre Diana	1	85,408	Construcción
24-Ago-13	Torre Aguascalientes	1	16,708	Construcción
4-Jun-13	Banco Fluor Luma	1	26,808	Construcción
4-Jun-13	Tecno Parque Blvd	1	100,808	Construcción
4-Jun-13	Tecno Blvd	1	20,808	Construcción
4-Jun-13	Tecno Blvd	1	27,008	Construcción
4-Jun-13	Glacis	1	130,008	Construcción
4-Jun-13	Puerto	1	89,019	Construcción
4-Jun-13	Rio de los Remedios	1	37,919	Construcción
4-Jun-13	Loma	1	69,919	Construcción
4-Jun-13	San Juan Obispo I	1	107,719	Construcción
4-Jun-13	San Juan Obispo II	1	98,019	Construcción
Total		12	718,011	

Fuente: HR Rating con base en información y reportes de la Empresa al 3T13.

* No incluye terrenos

** Cifras en millones de pesos

† Propiedades que actualmente se encuentran en el 6to y 7to en proceso de desarrollo adicional

Para el cierre de 2013 se estima que el nivel total de SBA aumente de manera considerable, debido a que varias de las adquisiciones anunciadas durante los últimos meses no se pudieron materializar antes del cierre del 3T13. La expectativa es que estas transacciones se concreten antes de que concluya el 2013, llevando el nivel total de SBA a 6,714,435m² y esperando que en los siguientes años siga aumentando, debido al desarrollo de distintas propiedades. En los siguientes años se estima una SBA de 6,510,835m² para 2014, 6,579,229m² para 2015, 6,579,229m² para 2016 y 6,649,229m² para 2017, sin considerar adquisiciones adicionales que pudieran surgir.

Al analizar la composición de los Ingresos por tipo de sector al que se enfoca FUNO, observamos que el sector comercial y de oficinas toman un mayor peso en términos de participación al cierre del 3T13, debido a que son sectores en donde el precio por m² es más elevado que en el sector industrial, razón por la que el sector comercial presenta una participación líder.

De manera agregada la tasa de ocupación promedio del portafolio total fue de 94.4% al 3T13, sin embargo al analizar dicho indicador por sector, observamos un comportamiento distinto. Al cierre del 3T13 la tasa de ocupación promedio de las propiedades industriales fue del 98.6%, mientras las propiedades comerciales presentaron un factor de ocupación promedio del 95.4% y por último las propiedades de oficinas reportaron un factor de ocupación promedio de 84.1%. De acuerdo con lo anterior, en la medida que el factor de ocupación promedio de las oficinas mejore, esperaríamos que su peso dentro de la composición de los Ingresos creciera.

Herramientas de Fondo

De acuerdo con los términos y condiciones del Fideicomiso, el nivel de deuda total que puede llegar a tomar la FUNO no puede exceder de 50.0% (Deuda Total / Propiedades de Inversión + Anticipos), cerrando al 3T13 en 25.0%. Debido a lo anterior, el nivel de deuda total es de P\$12,289.0m, mientras el nivel de deuda neta cerró en niveles de -P\$9,534.5m. Este nivel de deuda neta nos indica el nivel de fortaleza existente al día de hoy, sin embargo como se ha mencionado anteriormente, muchos de las transacciones e impactos en los Ingresos y deuda futura están por ocurrir. Al final del 2013 se estima que el nivel de deuda neta sea de aproximadamente P\$31,210.0m en el escenario base, a causa de las múltiples transacciones anunciadas durante el 2T13 y 3T13.

Debido a los niveles esperados de deuda que FUNO contempla adquirir y el nivel de deuda total que ya se ha tomado, actualmente se está tramitando un Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo de Carácter Revolvente (el Programa) por hasta P\$25,000.0m o su equivalente en Dólares o en UDI's para poder llevar a cabo la colocación de 4 emisiones por un monto total de hasta P\$25,000.0m. El objetivo del presente Programa es utilizarlo para liberar los inmuebles que están cedidos en garantía, además de reemplazar la deuda total por deuda de mayor plazo, manteniendo disponibles sus herramientas de fondeo. Es importante mencionar que adicionalmente al Programa que se está tramitando, FUNO posee líneas bancarias comprometidas por hasta P\$5,100.0m con 3 bancos, de las cuales tiene disponibles P\$3,638.0m.

Características del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con Carácter Prevlente	
Emitor	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fideicaria, en su carácter de Fideicomiso en el Fideicomiso F/1401
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo (CBL)
Monto del Programa	P\$25,000.0 millones (m) de Pesos o su equivalente en Dólares o en UDI
Plazo del Programa	5 años, contados a partir de la fecha de autorización por la CNBV
Monto de cada Emisión	Se determinará en cada emisión, según se indique en el Suplemento Informativo correspondiente.
Plazo de cada Emisión	Cada emisión al amparo del Programa tendrá una vigencia de 1 año hasta 40 años, según se determine en cada emisión.
Amortización	Se determinará para cada emisión de CBL de largo plazo. Las emisiones podrán tener una o más amortizaciones de principal.
Amortización Anticipada	Los CBL podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea por elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado.
Garantía	En su caso, se determinará en cada emisión al amparo del Programa en el Suplemento Informativo correspondiente.
Destino de los Fondos	Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de CBL bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento Informativo correspondiente.
Representante Común	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en el Información del Prospecto Preliminar proporcionado por la Empresa.

Con base en este Programa, FUNO planea colocar una serie de emisiones de certificados bursátiles durante los siguientes dos trimestres, para poder liquidar la deuda actual y liberar los distintos inmuebles que están cedidos en garantía para tales créditos. El monto total de las emisiones a colocar es por un monto máximo de hasta P\$22,000.0m, sin embargo, esto estará en función de la demanda que exista por este tipo de emisiones. Para el análisis de HR Ratings, se tomó el máximo que el Fideicomiso planea colocar.

Análisis Cuantitativo

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras del Fideicomiso en donde se evaluaron las métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y un escenario de estrés. Las proyecciones abarcan desde el 4T13 hasta el 4T23, debido a que se busca incorporar los vencimientos de las primeras 2 emisiones, además de que son las de mayor monto. A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

FUNO - Resultados Financieros	Escenario Base						Escenario Estrés					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos por Rentas	1,073	4,062	7,434	8,463	8,900	9,375	8,932	8,278	8,868	7,704	7,375	7,375
Ingresos por Mts	222	705	451	480	500	519	299	000	389	389	389	389
NOI	1,093	3,699	6,977	7,944	8,416	8,968	3,585	5,887	6,441	6,863	6,846	6,846
EBITDA	1,807	3,441	6,653	7,892	8,057	8,824	3,327	5,062	6,090	6,704	6,554	6,554
FlE	(888)	(1,403)	3,674	9,187	5,709	5,884	(1,721)	8,812	6,240	5,794	5,083	5,083
Margen EBITDA	69.5%	79.0%	84.4%	84.5%	85.1%	85.6%	28.7%	81.2%	84.0%	84.1%	84.4%	84.4%
Margen de NOI	74.8%	84.9%	88.6%	88.8%	88.9%	89.0%	84.8%	83.4%	80.6%	84.9%	88.1%	88.1%
Cobertura de Obligaciones Totales	0.7	0.9	1.8	1.0	1.2	1.0	0.6	1.8	1.8	1.2	1.9	1.9
DSCR (EBITDA)	1.8	1.9	2.6	2.7	1.8	3.6	1.8	2.2	2.9	1.4	2.5	2.5
DSCR (FlE)	(1.9)	(1.2)	3.7	2.2	1.8	2.0	(1.4)	3.4	2.1	1.3	2.3	2.3
Declaración de Arrendos	8.1	6.1	2.2	2.8	2.8	3.1	3.9	1.8	1.6	1.7	1.8	1.8
NOI / Arrendos Pagados	8.4	7.2	3.4	2.8	1.9	4.3	4.4	2.2	2.8	2.9	3.0	3.0
Propiedades de Inversión	29,853	85,089	93,658	95,529	96,374	100,373	33,066	93,056	90,029	98,374	98,774	98,774
Desbromas por CBFI	906	2,153	1,408	1,919	2,450	2,878	2,153	438	362	642	800	800
Deuda Total	6,925	33,712	35,648	35,555	35,439	35,370	33,712	35,090	36,068	35,438	35,443	35,443
Deuda Neta	0,877	31,286	34,372	32,607	30,298	30,854	31,616	34,617	33,260	31,008	30,321	30,321
LTV	29.8%	39.8%	38.1%	37.2%	38.6%	35.2%	38.8%	38.1%	37.2%	38.8%	35.9%	35.9%
Deuda Neta / EBITDA	0.2	9.1	6.2	4.3	3.8	3.6	9.0	6.3	5.5	4.9	4.8	4.8

Fuente: HR Ratings con la ayuda de la Empresa bajo la custodia de la sociedad de la FUNO y el Fideicomiso de Fidei. Proyecciones realizadas a partir del 4T12.

Con el objetivo de reflejar escenarios con ciertas presiones sobre la deuda neta, HR Ratings utilizó la generación de efectivo durante el periodo analizado para la adquisición de nuevas propiedades en el escenario base e inversiones mayores en el escenario de estrés, considerando la revolvencia de la deuda bursátil.

El escenario de estrés contempla que el precio de renta por m² de las propiedades de FUNO se mantiene constante durante el periodo de proyección (vs. Inflación + 2.0% en el escenario base), incorporando una proporción mensual fija de gastos de mantenimiento, así como los gastos por las cuotas administrativas. En el escenario de estrés se consideró un menor factor de ocupación promedio ponderado por m² de 83.4% para propiedades comerciales, 82.2% para oficinas y 80.7% para industriales (vs. 93.2%, 94.5% y 95.5% en el escenario base). Asimismo, se considera que solo el 60.0% de los contratos que llegan a su vencimiento se renuevan automáticamente (vs. 80.0% en el escenario base) y que el 40.0% restante se renueva a un plazo de 12 meses (vs. 6 meses en el escenario base). Adicionalmente, se considera que el nivel de tasa pasiva de la nueva deuda es superior al escenario base.

El 3T13 se caracterizó por un gran dinamismo en términos de adquisiciones. El portafolio al cierre del trimestre abarca 319 propiedades con un SBA de 3,248,495m². Si se consideran las adquisiciones anunciadas la SBA alcanzaría los 5,714,435m². Del total del área rentable al 3T13, el 57.9% es de uso industrial, 32.9% de uso comercial y 9.2% para oficinas.

El valor de las propiedades de inversión en conjunto con los derechos fideicomisarios sobre inmuebles asciende a P\$47,580.0m (vs. P\$30,012.0m al 4T12), lo que equivale a un crecimiento del 58.5%. Se espera que por las nuevas adquisiciones, el valor de los inmuebles alcance los P\$86,429.0m al 4T13 sumando un total de 440 propiedades. Esto nos habla del incremento y dimensión que el Fideicomiso alcanzará, dándole mayor relevancia al tema administrativo y monitoreo por el número de operaciones y diversificación del portafolio.

La tasa de ocupación del portafolio de 319 propiedades al 3T13 fue de 94.4%, en comparación con 95.0% al cierre del 4T12. Por tipo de propiedad la tasa de ocupación promedio del portafolio de propiedades comerciales al cierre del trimestre fue de 95.4% (vs. 95.7% al 3T12), la del portafolio de propiedades industriales de 98.6% (vs. 98.8% al 3T12) y la de propiedades de oficinas de 84.1% (vs. 85.0% al 3T12).

Los ingresos acumulados al 3T13 ascienden a P\$2,720.0m (vs. P\$1,124.0m al 3T12), lo que representa un incremento de 142.0%. El ingreso neto operativo (NOI) acumulado que reportó FUNO fue de P\$2,301.1m (vs. P\$935.9m al 3T12), así como un EBITDA de P\$2,065.5m (vs. P\$853.4m al 3T12), presentando un incremento anual de 145.9% y 142.0%, respectivamente. Lo anterior representa un nivel de margen de NOI de 84.6% (vs. 83.3% en 2012) y de margen EBITDA



Fideicomiso F/1401

FUNDO 13-2

Carta Calificación

HR AAA

de 75.9% que se mantuvo constante en ambos periodos. Esto nos indica que las operaciones que se han incorporado han presentado mejores retornos, además de que la operación del portafolio ha seguido siendo exitosa.

La deuda total de FUNO asciende a P\$12,289.0m (vs. P\$8,925.0m al 4T12), que considerando el efectivo por P\$15,824.0m (vs. P\$2,048.0m al 4T12) arroja una deuda neta de -P\$3,563.0m (vs. P\$6,877.0m al 4T12). Tomando en cuenta el monto del efectivo restringido al 3T13 de P\$108.1m, el monto de la deuda neta sería de -P\$3,426.0m. Es importante señalar que el 92.9% de la deuda es de largo plazo, venciendo el 18.0% durante los próximos 2 años, el 68.0% en 2016, teniendo la opción de extenderlo hasta el 2018, y el 16.0% restante después de 2016. Esta situación nos habla del margen de maniobra que el Fideicomiso tiene para mejorar los factores de ocupación de las propiedades adquiridas, así como para concluir el total de inmuebles en desarrollo.

Analizando la proporción de deuda total a propiedades de inversión (LTV por sus siglas en inglés) esta asciende a 26.6%. Considerando el refinanciamiento bancario y la adquisición de nuevas propiedades de inversión, se espera que la deuda total al cierre del 4T13 alcance un nivel aproximado de P\$33,712.0m, representando un LTV de 39.6%. Cabe señalar que con el refinanciamiento de la deuda de las propiedades asumidas, la proporción de propiedades en garantía se reduciría a 18.0% (vs. 52.0% previo al refinanciamiento).

De acuerdo con la Ley Mexicana, FUNO tiene la obligación de pagar al menos el 85.0% de su resultado fiscal neto a los tenedores de los CBFIs por lo menos una vez al año. Desde su incorporación el Fideicomiso ha declarado distribuciones trimestrales con pagos 4 veces al año. Actualmente el monto de las distribuciones pagadas asciende a P\$2,862.0m, de las cuales P\$1,617.0m han sido distribuidos en 2013. Las distribuciones al 3T13 por P\$1,617.0m equivalen al 61.6% de los ingresos generados durante el periodo.

Con base en todo lo anterior, HR Ratings otorgó la calificación de largo plazo de "HR AAA", para la calificación de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo por la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con clave FUNO 13-2. La perspectiva es Estable.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según nos fue informado por el propio Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A, Institución de Banca Múltiple, la emisión con clave de pizarra FUNO 13-2 obtuvo dentro del periodo de 2 meses previos a la firma del contrato de prestación de servicios de calificación con HR Ratings, la calificación de AAA(mex) por parte de Fitch México, S.A. de C.V. el día 7 de noviembre de 2013.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

Felix Boni Brandan
Director General de Análisis
HR Ratings

Mostrar Datos Detallados de los Cuentas de Fideicomiso en el Anexo

	2012V	2012P	2013P	2014P	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P
VENTAS PERIÓDICAS															
Ingresos por Ventas	433	4,544	4,347	7,444	8,444	8,444	10,444	10,444	10,444	10,444	10,444	10,444	10,444	10,444	10,444
Ingresos por Intereses y otros	55	222	205	450	499	502	510	509	500	500	500	500	500	500	500
Gastos Operativos															
Gastos de operación	84	437	398	1,253	1,344	1,414	1,424	1,433	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438
Gastos de administración	20	300	304	542	554	560	564	565	568	568	568	568	568	568	568
UOPADA PERIÓDICA															
Ingresos por Intereses	42	420	414	720	814	814	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014
Ingresos Pagados	7	400	390	2,020	2,114	2,114	2,192	2,192	2,192	2,192	2,192	2,192	2,192	2,192	2,192
Gastos de Comisión	0	12	19	110	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
RENTAS PERIÓDICAS															
Recechos de Renta	64	4,224	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244	4,244
MARGEN DE RENTA															
Margen de Renta	17.4%	89.2%	98.4%	56.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%
MARGEN DE RENTA ANUALIZADO															
Margen de Renta	17.4%	89.2%	98.4%	56.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%	59.4%
Tasa Anual															
Tasa Anual	1.7%	4.2%	6.2%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	6.4%
RENTAS PERIÓDICAS															
Recechos de Renta	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%
Gastos de Comisión	0.4	0.7	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Gastos de Comisión del Servicio de la Deuda (CSCD)	0.0%	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Gastos de Comisión	0.0%	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
RENTA PERIÓDICA															
RENTA PERIÓDICA	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%

Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.
Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.

	2012V	2012P	2013P	2014P	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P
RENTA PERIÓDICA															
Recechos de Renta	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%
Gastos de Comisión	0.4	0.7	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Gastos de Comisión del Servicio de la Deuda (CSCD)	0.0%	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Gastos de Comisión	0.0%	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
RENTA PERIÓDICA															
RENTA PERIÓDICA	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%

Nota: HR Ratings proyecta los datos de ingresos y gastos de la Deuda y los gastos de la Deuda por Renta.

HR

Ratings

Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

Carta Calificación

HR AAA

Tabla 1. Datos de Referencia del Fideicomiso (en millones de pesos)

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*
ACTIVOS MONETARIOS												
Activos Monetarios	14,996	20,787	15,343	18,043	187,899	116,448	143,543	114,862	278,362	216,646	125,644	150,743
Financios y Derivados de Financios	252	2,019	2,166	913	2,268	4,396	4,102	5,612	4,189	6,247	6,076	6,429
Derivados de Cobranza	46	136	870	267	843	109	601	646	453	664	670	671
Impuestos por Retenerse	427	1,413	3,496	814	89	82	0	0	0	0	0	0
Pagos a Faltos Interes y Otros Gastos por Cobranza	0	147	191	17	14	4	0	1	0	0	0	0
Pagos a Faltos Interes	0	16	191	35	31	28	31	31	31	31	31	31
ACTIVOS NO MONETARIOS												
Activos no Monetarios	11,948	46,972	48,834	17,432	49,306	146,898	182,686	184,196	186,186	195,634	196,119	129,889
Activos no Monetarios de Propiedad de la Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Monetarios de Inversión	0	133	4,381	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341
Impuestos de Inversión	11,948	46,839	44,453	16,091	47,965	145,557	181,345	184,855	184,848	194,293	194,778	128,548
Derivados Financieros y Gastos Activos	0	0	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
ACTIVOS NO MONETARIOS												
Activos no Monetarios	1,341	6,277	18,834	77,817	26,247	26,219	26,249	26,242	26,219	26,444	26,219	26,444
Pagos a Faltos Interes	24	1,881	4,818	17,947	2,023	408	1,488	4,318	448	784	359	4,184
Gastos por Pagos a Faltos Interes	42	71	478	73	59	4	0	0	0	0	0	0
Gastos por Pagos a Faltos Interes	62	50	18	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Activos no Monetarios de Inversión	174	646	2,701	1,148	148	646	299	6	6	6	6	6
ACTIVOS MONETARIOS Y NO MONETARIOS												
Activos Monetarios y No Monetarios	26,944	67,759	64,177	105,475	257,205	163,267	226,231	221,054	464,548	412,280	241,763	277,172
Pagos a Faltos Interes	427	1,413	3,496	814	89	82	0	0	0	0	0	0
Gastos por Pagos a Faltos Interes	39	185	490	187	69	187	187	187	187	187	187	187
Derivados Financieros y Gastos Activos	17	167	88	95	14	32	32	32	32	32	32	32
PATRIMONIO												
Activos no Monetarios de la Inversión	10,500	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184	21,184
Reservas Acumuladas	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249
DEUDA NETA												
Deuda Neta	499	1,428	34,717	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444
DEUDA NETA												
Deuda Neta	499	1,428	34,717	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444
DEUDA NETA												
Deuda Neta	499	1,428	34,717	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444	36,444

* Datos históricos proyectados con base en el modelo de flujo de efectivo y otros datos de la empresa.

* Fuente: HR Ratings

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*
UNIDAD HHS CONSULTA	410	1,273	7,303	3,348	6,234	4,643	4,247	4,371	4,220	4,344	4,122	4,141
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	0	1,411	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Manejo de Recursos (Pérdida de Recursos)	0	1,411	13	103	37	78	122	119	123	114	114	112
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	0	0	0	0	14	15	134	134	134	134	133	133
Unidad de Manejo de los Recursos	0	1,411	17	103	37	78	122	119	123	114	114	112
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad de Manejo de los Recursos	101	1,172	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Asesoría al sector Rural sobre el Manejo de los Recursos	2	133	6,411	114	161	487	411	414	414	414	414	414
Unidad de Manejo de los Recursos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

Carta Calificación

HR AAA

Contactos

Luis Quintero
Director de Deuda Corporativa, HR Ratings
E-mail: luis.quintero@hrratings.com

Regina Sierra
Asociado, HR Ratings
E-mail: regina.sierra@hrratings.com

Félix Boni
Director General de Análisis, HR Ratings
E-mail: felix.boni@hrratings.com

C+ (52-55) 1500 3130

Paseo de los Tamarindos 400-A, Piso 28, Col. Bosque de Las Lomas, CP 05120, México, D.F. Tel 52 (55) 1500 3130

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esta entidad, emisor o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(ás) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Empresas Industriales, de Comercio y Servicio, abril de 2008.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(ás), favor de consultar www.hrratings.com/mex/metodologia.asp

Información complementaria y en cumplimiento con la Disposición V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicadas a las emisiones de valores.

Calificación anterior	Calificación inicial
Fecha de la última actualización	No aplica
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	2011 - 31/12
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceros personas	Información financiera anual (determinada), información financiera trimestral interna o información interna proporcionada por la Empresa.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	No aplica
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinearlos (incluyendo como el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores, (en su caso)	No aplica

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

En nuestra página de Internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativos al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o socios, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/o operación, con independencia a de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora.

Las calificaciones y/o opiniones otorgadas o emitidas no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisiones de valores y a otros participantes de mercado de valores".



Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

Carta Calificación

HR AAA

HR Ratings basa sus calificaciones y/o opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de los emisores de instrumentos de deuda calificados por HR Ratings han pagado una cuota de calificación periódica basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la entidad y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social pueden verse modificados, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/o opiniones de manera ética y con apego a las leyes públicas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificación www.hrratings.com, donde se pueden encontrar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/o opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, misma que emite, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual sus acreedores o titulares se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para dar mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base.

Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde USD1,000 a USD1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se afirma que las cuotas anuales varían entre USD5,000 y USD2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

ANEXO “3”



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

COPIA CERTIFICADA



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

ESCRITURA PÚBLICA VOLUNTARIAL

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE celebrado entre el Fideicomitente, como autor de la sucesión del FIDEICOMITENTE, en la forma que una parte, la sociedad denominada "LIBERTAD ADMINISTRACIÓN", S. de RL, con Aréncia de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su propietario, el señor ANDRÉS DE-MANN ARAZUL, en la sucesión del "FIDEICOMITENTE", por una parte, DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA AGÉLULA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con domicilio en la ciudad de "MEXICO D.F.", representado por su delegado fiduciario, señor CLAUDIO ANDRÉS SÁENZ GONZÁLEZ, y por una segunda, como parte, "THE BANKERS OF YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA AGÉLULA, como representante común de los tenedores de los "CÓPES", en la sucesión del "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria, señora MONICA JIMÉNEZ LAGARRA SAGABIA, las partes suscriben y firman:



NÚMERO CIENTO QUINCE Y EL SEISCIENTOS TREINTAY SEIS ----- CUM MDO
LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO ----- NSR
FOLIO DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO -----

En la Ciudad de México, a diez de enero del año dos mil once, yo, el licenciado Gerardo Correa Echeagaray, titular de la Notaría Pública números ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:-----

El **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE** identificado por el número F-1401 (F) mil cuatrocientos uno y en lo sucesivo el "**FIDEICOMISO**", que se celebró por una parte, a sociedad denominada "**FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN**", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "**FIDEICOMITENTE**", por otra parte "**DEUTSCHE BANK MEXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "**FIDUCIARIO**", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZALEZ, y por una tercera y última parte, "**THE BANK OF NEW YORK MELLON**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, como representante común de los beneficiarios de los "CBEN", en lo sucesivo el "**REPRESENTANTE COMÚN**", representado por su delegado fiduciario MÓNICA DÍAZ LABORA SARABIA,-----

Al tenor de declaraciones y cláusulas siguientes:-----

-----"DECLARACIONES"-----

I.- Declara "Fibra Uno Administración", S.A. de C.V., a través de su representante legal:-----

a) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Echeagaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1 de noviembre de 2009, bajo el folio mercantil electrónico 625879-1-----

b) Que su representante legal acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso,-----

c) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen

Gerardo Correa Echeagaray

[Firma]

con el fin de constituir el presente Fideicomiso mediante la Aportación Inicial tal y como dicho término se define más adelante.

id) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas y contractuales que se requieran de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

ie) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fideicomitente; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial, de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada transacción y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fideicomitente.

iv) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.

v) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.

vi) Que el presente Fideicomiso crea obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.

vii) Que la ejecución del presente Fideicomiso así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este, no se oponen ni darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual este obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

viii) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna.

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:

a) Que es una Institución de Banca múltiple legalmente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución financiera en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, y acredita mediante la escritura pública número 81,861, de fecha 25 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, notario público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio queda debidamente inserto en el Registro Público de la



Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411 el día 11 de abril del año 2010.

- (b) Que (i) el presente Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles del Fideicomitente, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general; y (ii) la ejecución del presente Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Fideicomiso o de aquellos no se amedranarán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual este obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (c) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 30,884, de fecha doce de marzo de 2010, otorgada ante mi fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inserto el 2 de junio de 2010 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank Mexico, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyos facultades y poderes no le han sido revocados, limitados ni modificados en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
- (d) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 Párrafo XIX, inciso c) último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hice saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal de las disposiciones que se transcriben en la Cláusula Vigésima Cuarta de este Fideicomiso.
- (e) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan del Fideicomiso y de las leyes aplicables con motivo de su cargo.
- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requirieron de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo de

40

3

- El adquirente no ha violado ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (ii) no constituyen ni constituirán una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Educador.
- (b) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (c) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o a manera en que deje a cabo sus operaciones.
- (d) Que el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (así y como dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o constituirán obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por imitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.
- (e) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este, no se oponerán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (f) Que conoce las obligaciones que al efecto establece la Ley del Mercado de Valores, para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Unificada de Emisores (CU) y como dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.
- (g) Que conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal Vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.
- (h) Que mediante oficio número 900673-11-2010-41295, en el expediente SAT-340-11-03-1411-2010, de fecha 21 de octubre de 2010, expedido por el Administrador de Normatividad Funcional (ANF) del Servicio de Administración Tributaria, se resolvió que en relación a este Fideicomiso, al Educador le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 225 de la LISR, y así que no se pagará el impuesto al valor agregado ni el



impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBEIs que se erigirá conforme a este Fideicomiso.

- (vi) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no contienen información falsa ante alguna.

I. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario:---

- (a) Que es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para organizarse, según consta en la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Banda, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día 25 de julio de 2008 bajo el folio mercantil número 384,235.

- (b) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Fideicomiso, las cuales no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en ningún momento a la fecha del presente, según lo acredita con copia de la escritura pública número 59,564, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Banda, notario público número 1 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384,235.

- (c) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores tal y como dicho término se define más adelante en la Emisión a que se refiere el Fideicomiso.

- (d) Que comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBEIs, a ser en su caso por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- (e) Que es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse y cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen.

- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (b) no violan ninguna ley, reglamento

- b. decreto, sentencia, ordenanza u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleva a cabo cada Emisión, y que no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Continuo. -----
- d. Que se encuentran en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- e. Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -----
- f. Que el presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. -----
- g. Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este, no se opendan o dependan como resultado de una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual este obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. -----
- h. Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no están influenciadas por intervención relevante alguna. -----

En virtud de las Declaraciones señaladas anteriormente, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

- 1.1. Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Fideicomiso y que no se encuentran definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez quedan incluidos dentro de otros textos, deberán entenderse por forma a lo establecido a esta Cláusula. -----
- 1.2. Administrador según sea El Management S.C. o la sociedad civil que le sustituya de tiempo en tiempo conforme le previste en el presente Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduuciario para efectos del presente 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



- la administración, operación y mantenimiento de presente Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fianciario -----
- b) Anexos: significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.-----
- c) Aportación de Bienes Inmuebles: significa la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso -----
- d) Aportación Integral: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.1 de la Clausula Segunda del presente Fideicomiso, -----
- e) Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la FMV y de la LGI OC -----
- f) Asesor: significa El Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación -----
- g) Asesor Contable y Fiscal: significa, de conformidad con la Clausula Vigésima Sexta del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México -----
- h) Auditor Externo: significa Galaz Yamazaki Razo Esquivel S.C. o otro auditor externo contratado en términos del presente 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 -----
- i) Bienes Inmuebles: significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso -----
- j) Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con un carácter con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso -----

- k. Bienes Inmuebles Aportados: significa los bienes inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "B" del presente Fideicomiso -----
- l. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. -----
- m. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales -----
- n. CFL: significa el Código Federal de la Federación -----
- o. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido reformadas de tiempo en tiempo -----
- p. Circular 1/2002: significa la Circular 1/2002, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de Fideicomiso según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo -----
- q. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del presente Fideicomiso -----
- r. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores -----
- s. Colocación: significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión -----
- t. Comisión por Asesorización: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del presente Fideicomiso -----
- u. Comité de Vigilancia: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del presente Fideicomiso -----
- v. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2 del presente Fideicomiso -----
- w. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3 del presente Fideicomiso -----
- x. Código de Desistimiento: significa respecto de cualquier persona, (i) la sentencia o resolución judicial al firme que declare a dicha persona responsable de fraude, colusión, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha



persona: f) Una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley, por parte de dicha persona (respecto del presente Fideicomiso o de sus negocios); g) un incumplimiento significativo de este Fideicomiso, o de los contratos que derivan de misa, debidamente comprobado; o h) el concurso o excusión sobre dicha persona.-----

- y. Constancia de Reembolso: significa el documento que expedirá el Fiduciario dirigido a los Tenedores en los casos en que se pague algún Reembolso de Capital.-----
- z. Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "C", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- aa. Contratos de Arrendamiento: significa los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que formen parte de Patrimonio del Fideicomiso.-----
- bb. Contrato de Asesoría en Planeación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme al documento que se agrega al presente como Anexo "D", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- cc. Contrato de Servicios de Representación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "E", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- dd. Contrato de Colocación: significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CRI's, por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquier otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.-----

10

cc. Convenio de Adhesión: significa el convenio por el cual los Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes, sustancialmente en términos del documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "F"

2

p. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G" a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos otorgados por la primera Emisión de CBEs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.

25. Cuenta Concentrador: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Decima Segunda, sección 12.1 del presente Fideicomiso.

un. Cuenta de Distribuciones de Efectivo: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Decima Segunda, sección 12.13 del presente Fideicomiso.

ii. Cuenta de Gastos de Operación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Decima Segunda, sección 12.12 del presente Fideicomiso.

ii. Cuenta Operar: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Decima Segunda, sección 12.6 del presente Fideicomiso.

kk. Cuentas: significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Fiscal, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Reembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas y mantenidas por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso.

ll. DSOR: 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.

mm. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiere el Fiduciario conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.



- nn. Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de la extinción de los mismos por el Fideatario, o por extinción del Fideicomiso.
- oo. Designación: tiene el significado que se indica en el inciso (xxv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena de este Fideicomiso.
- pp. Día significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
- qq. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- rr. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos o, de determinarse 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.
- ss. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del presente Fideicomiso.
- tt. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación necesaria y sus respectivos anexos tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo, por medio de los cuales se instrumente la Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones.
- uu. Emisión: significa cada emisión de CEFIs que realice el Fideatario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.
- vv. Empresa de Servicios de Representación: significa E2 Services, S. de RL de CV o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Representación.
- ww. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.

- xx. EXISNET, significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Exitsoms de Valores a cargo de la BMV.
- yy. Familiá Atié: significa todos y o cualquiera de los señores Abad Atié Dayan, Isaac Atié, también acostumbra usar el nombre de Abde Atié Dayan, Isidoro Atié Lamiado e Isaac Atié Lamiado.
- zz. Familiá El-Mami: significa todos y o cualquiera de los señores Moussa El-Mami Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mami Arazi), Max El-Mami Arazi, André El-Mami Arazi y Elias Saad Michu.
- aa. Familiá Guindé: significa todos y o cualquiera de los señores Aramp Guindé Hermoso y Alberto Guindé Hermoso.
- ab. Familiá Kababie: significa todos y o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomon Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
- ac. Familias Relegantes, significa todas y o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Atié, la Familia El-Mami, la Familia Guindé 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% o tres por ciento de los CBEs en circulación.
- ad. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBEs por el Fideicomiso.
- ae. Fecha de Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso.
- af. Fibras: significa los fiduciarios de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 323 y 324 de la LISR.
- ag. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Titulares de los CBEs representados por el Representante Común.
- ah. Fideicomisarios en Segundo Lugar: significa el Fideicomisario Adherente por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.
- ai. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo.
- aj. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario, a cuyo patrimonio los Propietarios aportarán la totalidad de todos los CBEs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso.
- ak. Fiduciaria: significa Fison Uno Administración, S.A. de C.V.



11. Fideicomitente Adherente, significa cualquier Propietario que aporte los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiere para efectos de Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivos.
- mm. Fideicomitente Adherente Regente, significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en la individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 10 por ciento de los CRFs en circulación, en cualquier tiempo.
- nn. Fiduciaria y fmsgr, significa Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, continuos, o quien sea designado sucesivamente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.
- oo. Fondo de Contribuciones Fiscales, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.9 del presente Fideicomiso.
- pp. Fondo de Gastos de Tránsito, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.2 del presente Fideicomiso.
- qq. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Familia, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.7 del presente Fideicomiso.
- rr. Fondo de Impuestos por Ingresos, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.4 del presente Fideicomiso.
- ss. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.5 del presente Fideicomiso.
- tt. Fondo de Mantenimiento, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.8 del presente Fideicomiso.
- uu. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros, significa los fondos a que se refiere el artículo 179 de la LISR que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.
- vv. Fondo de Reembolso de Capital, significa el registro que debe llevar el Fideicomiso por los Reembolsos de Capital pagados a los Titulares, en los términos del último párrafo de la fracción XI del artículo 224 de la LISR y de conformidad con la Clausula Décima Segunda, sección 12.19 del presente Fideicomiso.
- ww. Fondo de Remanentes, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Clausula Décima Segunda, sección 12.17 del presente Fideicomiso.

- xxx. Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del presente Fideicomiso. -----
- xxx. Gastos de Impuesto: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados e con motivo de cada Emisión. -----
- xxx. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. -----
- xxx. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fideciario por el Administrador. -----
- xxx. H.U., significa el impuesto previsto por la H.U. -----
- xxx. H.U. Dependiente: significa el H.U. a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se emita en los términos del artículo Décimo Cuatro 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. -----
- xxx. Inveval: significa la S.D. Inveval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. -----
- xxx. Intermediario Colocador: significa Prato Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico, y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico. -----
- xxx. Intermediario Financiero: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los A.B.F.s en el Inveval. -----
- xxx. Inversiones en Bienes Inmuebles: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otro forma. -----
- xxx. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación, de conformidad con la Regla 1.3.23.1.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----



- iii. 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.
- iiii. ISR: significa el impuesto previsto por la LISR.
- kkkk. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se defina en los términos del artículo 224 de la LISR.
- lll. IYA: significa el impuesto previsto por la LIVA.
- mmmm.
- Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y o municipal vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión.
- nnnn. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- oooo. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito.
- pppp. LIETUC: significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
- qqqq. Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso c) del presente Fideicomiso.
- rrrr. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- ssss. LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- tttt. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
- uuuu. LIV: significa la razón calculada como el monto del saldo residual de la cuenta entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trata. *Living Unit Value*.
- vvvv. México: significa los Estados Unidos Mexicanos.
- wwww.

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 integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenecerán 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 desguiso o (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales del grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes

Relevantes, más los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, sus 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, ascenso, o deudor o acreedor es importante cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes 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; o, sus directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de 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 solo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación o de las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o de Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LSV) y con 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 meses citados anteriores.

xxxx. Porqex, significa conjuntamente el Fideicomitente, Fiduciario y el Representante Unomás Uno.

yyyy. Patrimonio del Fideicomiso, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Fideicomiso.

zzzz. Pgiddd, gsscd, significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.



aaaaa. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término por la LAMV.

bbbbb. Período Mínimo de Inversión: significa el término de cinco 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.

ccccc. Peso: significa la moneda de curso legal en México.

ddddd. Propietarios: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Intangibles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4.

eeeee. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisor de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

fffff. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.

ggggg. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 224, fracción XI, 6. párrafo de la LISR.

hhhhh. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

iiii. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Intangibles derivados de los Contratos de Arrendamiento.

jjj. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Decima Septima, sección 17.2 del presente Fideicomiso.

kkkkk. Reporte Mensual del Fiduciario: significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar y presentar mensualmente de conformidad con el presente Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I" o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité de Administración de tiempo en tiempo.

llll. Representante Común: significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado sucesivamente como representante común de los Tenedores.

nnnnnn.

nnn. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

- nnnn Resultado Fiscal: significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.....
- oooo Servicio de la Deuda: significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.....
- pppp Servicios de Administración: significa la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que se levará a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración, que contenga la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por este Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de los Bienes Inmuebles, Bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de los Bienes Inmuebles; (iii) la negociación de contratos de arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; (iv) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de los Bienes Inmuebles; (v) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de Bienes Inmuebles, (vi) la remodelación, construcción y mejora de Bienes inmuebles, (vii) la realización rutinaria de inspecciones a los Bienes Inmuebles, y (viii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración.....
- qqqq Servicios de Asesoría en Planeación: significa las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar a este 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 Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estrategia del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.....
- rrrr Servicios de Representación: significa las actividades a ser realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato de Servicios de Representación, consistentes en proporcionar a este Fideicomiso, principalmente, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas; (ii) cobranza de Rentas conforme lo solicite el Administrador; (iii) apoyo al Administrador en la contratación de inquilinos, y (iv) apoyo al Administrador en la realización de



todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de los Contratos de Arrendamiento.

ssss. Tenedores: significa los tenedores de uno o mas de los CBFIs.

tttt. Título: significa el documento e título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I".

uuuu. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.

vvvv. Utilidad Operativa: significa el resultado de sustraer a los ingresos generados por el Fideicomiso en su operación, los gastos operativos.

www.:

Valor significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del presente Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo 2º de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

1.2 Otras Reglas de Interpretación. En este Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:

(i) los encabezados de las Cláusulas e Incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Fideicomiso;

(ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán, en todos los Anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, acciones o promesas a este Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso;

(iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo sin limitar";

(iv) las referencias a cualquier persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);

(v) las palabras "del presente", "en el presente" y "bajo el presente" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y

(vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

SEGUNDA. CELEBRACIÓN.

- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso en sus términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso. -----
- 2.2 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000,000 (Un millón Pesos 00/100 Moneda Nacional). -----
- 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de beneficiario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial. -----
- 2.4 Aportaciones por los Propietarios. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Propietarios deberán efectuar la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en el Convenio de Adhesión, respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario. -----
- 2.5 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F 1401" (F diegoa mil cuatrocientos uno). -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: -----
- a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. -----
- c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Multiple, División Fiduciaria. -----
- d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Titulares de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs. -----
- e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión. -----



1. Representante Común: The Bank of New York Mellon S.A. Institución
de Banca Multiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; ..
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se alquilarán con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;
- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso;
- i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deudas;
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los Bienes y Derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida;

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles;

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFI; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes

Inmuebles: (ix) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o facultativas a lo anterior; y (x) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes: -----

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todos y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, Oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV; realizar la oferta privada de CBFIs; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquiera otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso; -----
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados; -----
- d. En atención a lo señalado en los incisos a, b y c anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y Estado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV; -----



- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFI de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico.
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios y convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFI.
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Arrendados y enajenar otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos.
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFI a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos.
- i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión.
- j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- k. Invertir las cantidades disponibles de las Cuentas en Inversiones permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines.
- l. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso.
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso.
- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso.

- e. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; -----
- f. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y, en su caso, operar a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable; -----
- g. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico; -----
- h. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivado de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación; -----
- i. Celebrar, previa instrucción del Administrador y o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios e convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación; -----
- j. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso; -----
- k. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso; -----
- l. Previa instrucción del Administrador y o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso; -----
- m. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que este resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión; --



- a. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que -----
deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la DMV, la Circular Única de Entorras, el Reglamento Interior de la DMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte. -----
- b. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso. -----
- c. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFE, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso. -----
- ad. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental.
- ae. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas; -----
- af. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitación, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados. -----
- ag. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrada por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que ni el Fiduciario otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; ni el Fiduciario otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados Fiduciarios, conforme a la



- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFLs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables: -----
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico: -----
- kk. Efectuar la compra de CBFLs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación: -----
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso: -----
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso: -----
- nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso: -----
- oo. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables: -----
- pp. Realizar previa extracción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la emisión de CBFLs y para elegir antes o al momento de la emisión de CBFLs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y -----
- qq. Entregar a cada tenedor de CBFLs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 44-A(a)(4) bajo el U.S. Securities Act

de 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFLs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(d)(3) del Securities Act, al menos de una o. Fideicomiso este sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act") o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(h) bajo el Exchange Act.-----

SIXTA. EMISION DE CBFLS.-----

6.1 Emision de CBFLs. El Fiduciario emitirá los CBFLs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFLs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.-----

6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFLs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFLs correspondientes y aceptan de manera expresa que (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFLs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso, y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFLs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.-----

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFLs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LEFII y determine el ingreso gravable del BEFI conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.443, de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010.-----

Los Fideicomisarios Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o BEFI Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la Aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se materializará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFLs recibidos como contraprestación por dicha aportación o (ii) en el momento en que el Fideicomiso



engañe el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3 **Representante Común.** El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBEIs.

6.4 **Designación del Intermediario Colocador.** El Comité Técnico a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colección.

6.5 **Requisitos de los CBEIs.** Los CBEIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma emisión y por consiguiente, tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBEIs. En todo caso, los CBEIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes:

a. Antes de que los CBEIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.

b. Los CBEIs se denominarán en Pesos.

c. Los CBEIs serán no amonizables.

d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBEIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles o sus Tenedores.

e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en su personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común, ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, y
 g. Se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
 h. Los CBI's serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV. Cuando se realice oferta privada de CBI's exclusivamente, no será necesario su inscripción en el RNV, y
 i. Los CBI's tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.
 6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBI's será determinado conforme se establezca en el Prospecto
 6.7 Título. Los CBI's emitidos por el Indecomiso podrán estar documentados mediante un solo título que ampare todos los CBI's. El título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico.
 El título deberá ser depositado en el Indeval
 La clave de cotización de los CBI's la determinará la BMV en su momento
 6.8 Requisitos gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBI's, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la LMV o cualquier otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBI's en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjero.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 7.1 Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en este Placetomiso, en la LMV, en la LGTC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del presente Placetomiso las siguientes obligaciones:
 a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Placetomiso y en los Documentos de Emisión.



- b. Suscribir los CBTs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables:-----
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso:-----
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso:-----
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones:-----
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al presente Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines de este Fideicomiso:-----
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones:-----
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBTs y el presente Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones:-----
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso:-----
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores:-----
- k. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval y a la BMV, con por lo menos 60 días Hábles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores para lo cual el Fiduciario le notifique con cuarenta y ocho (48) días Hábles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo:-----
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran:-----
- m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBTs, en el presente Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte:-----
- n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las

funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el presente Fideicomiso y con los CBI's que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente:-----

- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación:-----
- o. Realizar todos los actos para e tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso y del Fidei,-----
- p. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos:-----
- q. Realizar todos los actos necesarios para e tendientes a conservar los derechos de que se titula conforme a este Fideicomiso y-----
- r. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LCFOC, la LMF, la regulación aplicable emitida por la CNMV y los usos, usos y prácticas bancarias:-----

7.2. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en este Fideicomiso, los CBI's, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los Tenedores:-----

7.3. El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una 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 dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo:-----

7.4. El Representante Común en ningún momento estará obligado a enagar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio o a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBI's. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por



autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común, una vez del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Representante Común podrá 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.

- 7.5 El Representante Común no será responsable por la autenticidad o la veracidad de la documentación o la información que en su caso, le sea proporcionada el Fiduciario, el Administrador, el Acceptor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, ni es como valores, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

- 8.2 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

iii Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGFCU, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

iiii 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.

v Los Tenedores que en la individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBIs 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 fecha 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 corridos a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

- livi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplique por una sola vez, por 3 (tres) Días, sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- lv) 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.
- lvii) 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 los CBIs en circulación y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.
- En caso de que una Asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legítimamente cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.
- lviii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda o acuerde la revocación de la designación del Representante Común, o nombrar a un nuevo representante común o bien cuando se trate de consentir u otorgar prorrogas 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 CBIs en circulación.
- lx) Excepto por (i) los casos referidos en la Cláusula Trigesima Primera, sección 3^a I del presente 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 favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBIs en circulación; y (ii) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desiste de los CBIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBIs en circulación, todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán



- ser adoptados por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (xvi) Salvo por los casos previstos en los incisos (vi) y (vii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (xv) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indecvi y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBI's de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común, no más tarde 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.
- (xvi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la Lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por este y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultados por los Tenedores, a cuya suya, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Tenedor, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indecvi, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBI's de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas emanadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- (xvii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBI's en la relación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBI que posean.
- (xviii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xix) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores, con

- representen la totalidad de los CBIIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea siempre que se confirmen por escrito.-----
- xxv) Los Tenedores que en la individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBIIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse públicamente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.-----
- xxvi) 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.-----
- xxvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso III de la Clausula Decima Primera del presente Fideicomiso.-----
- 8.2 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 EMISN-1, 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 nominar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Clausula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización contenida en términos de la Clausula Vigésima del presente Fideicomiso.-----

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

9.1 COMITÉ TÉCNICO.-----

Creación del Comité Técnico.-----

- 9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del "Corrige feegrige" que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.-----
- 9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiuno) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados y ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----
- Cinco(5) Tenedores que en la individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBIIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea



de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar a menos a la mitad mas 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.

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características podrán desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

9.1.3 No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

9.1.4 El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBE's respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, solo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores solo 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 del 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 del Comité Técnico resultará en la renuncia automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

- 9.1.6. Cada Tenedor de CBIIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Ullustula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBIIs de los que dicho Tenedor de CBIIs es propietario.
- 9.1.7. Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores o el miembro designado deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del número de CBIIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% o más por ciento o más de los CBIIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico.
- 9.1.8. Los miembros propietarios solo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.
- 9.1.9. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.
- 9.1.10. El Representante Comunitario asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.
- 9.1.11. El nombramiento de miembros del 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 en efectivo o en especie. -----

9.1.12 Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fideuciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fideuciario a pública inversora a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Clausula Trigésima del presente Fideicomiso. -----

9.1.13 Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico. -----

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, si favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 41 de la LMV. -----

Sesiones del Comité Técnico -----

9.1.15 El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Clausula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. -----

- 9.1.16. Para que las sesiones del 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 una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Reglamento en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----
- 9.1.17. El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico. -----
- 9.1.18. Las sesiones del 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 quorum suficiente. -----
- 9.1.19. Asimismo, el 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 suplentes respectivos. -----
- 9.1.20. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----
- Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico -----
- 9.1.21. Cualquiera de los miembros del 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 pretenden tratar en dicha sesión. -----
- 9.1.22. A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Ejecutor, por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----
- Notificaciones al Ejecutor por el Comité Técnico -----
- 9.1.23. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Ejecutor deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros



que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico.-----

Facultades del Comité Técnico -----

9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: -----

- (i) Acordar la Emisión de los CBEFs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y si en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Monsa El-Mann, Arazo (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El Manna Arazo y André El Mann Arazo, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBEFs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión.-----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Háiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo.-----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente 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.-----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el 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.-----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo 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

la previsto por el presente Fideicomiso. -----

- (vi) 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 encomende 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. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----
- (vii) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, 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. -----
- (viii) Designar y en caso de mediar 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. -----
- (ix) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xiii) En su caso, aprobar a solicitud del 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. -----



las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----

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 120x 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 para llevar a cabo el financiamiento por al 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 del 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, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del 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 el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

En los ejercicios subsiguientes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

A. 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 la individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para

realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera.

Sección 11.2, inciso iii) -----

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera. Sección 11.2, inciso iii) -----

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerarse lo siguiente:

A. El Fideicomiso previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que no 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 el Fideicomiso conforme a la opinión del 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 el Administrador. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes -----

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

- C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.-----
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso.-----
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Periodo Mínimo de Inversión (i) se requiere petición de venta presentada por el 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, el 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 al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, 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 el Fiduciario, en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, 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 el 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 el Fiduciario procederá conforme le instruya el 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. -----

II. 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 del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo 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.-----

(xvi) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.-----

(xvii) Instruir al Fiduciario para que este lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud de Administrador.-----

(xviii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.-----

(xix) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.-----

(xx) Aquellas establecidas en la Cláusula Vigésima del presente Fideicomiso.

(xxi) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivos.-----



[xxii] Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes

El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes, ...

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, ...

9.1.26 Comité Técnico a partir de la Emisión. El Comité Técnico a partir de la Emisión de CBFs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el presente Fideicomiso, estará integrado de la siguiente manera:

	Miembro		Miembro Suplente	Miembro
	Propietario			Independiente
1	Moisés	El-Mann	Charles El-Mann Fasja-Arazi	No.....
2	André	El-Mann	Charles El-Mann Jafil-Arazi	No.....
3	Isidoro	Attié	Eduardo Cherem Laniado	No.....
4	Elias Sacal Michu	--	Alberto Sacal El-Mann	No.....
5	Max El-Mann Arazi		Charles El-Mann Metta	No.....
6	Abude Attié Dayán	--	Isaac Attié Laniado	No.....
7	Amin	Guindi	Alberto Guindi Hemsani	No.....
8	Jaimé Kababje Sacal		Rafael Kababje Sacal	No.....
9	Ignacio Trigueros		Por designar	Si.....
10	Henry Davis		Por designar	Si.....
11	Rubén Goldberg		Por designar	Si.....
12	Hermínio Blanco		Por designar	Si.....

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.....

Creación del Comité de Auditoría.....

- 9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría").
- 9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría.
- Facultades del Comité de Auditoría.
- 9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:
- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
 - (ii) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
 - (iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que estos controlan, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
 - (iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
 - (v) Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
 - (vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
 - (vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los



asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.---

- (viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario. -----
- (ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deben aplicarse. -----
- (x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----
- (xi) Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité. -----
- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. -----

9.5 COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

Creación del Comité de Prácticas. -----

9.5.1 El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). -----

9.5.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. -----

Facultades del Comité de Prácticas. -----

9.5.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) Oponer al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. -----
- (ii) Oponer al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes. -----

- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.

DÉCIMA. ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS.

Designación del Administrador.

- 10.1 En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a El Management, S.C. como Administrador quien deberá aceptar su encargo y convenir en el Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación alguna, en el ámbito de sus facultades las relativas a prestación de todos los servicios administrativos, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles así como la búsqueda de oportunidades para que el Fideicomiso realice Inversiones en Bienes Inmuebles y, en su caso, adquiera los Derechos de Arrendamiento, de conformidad con el presente Fideicomiso. Posteriormente, el nombramiento del Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores o en su caso al Comité Técnico, conforme lo previsto por la Clausula Novena, sección 9.1.24, inciso (v) del presente Fideicomiso.
- 10.2 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme a documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "C"** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador.
- 10.3 A menos que se especifique lo contrario en este Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración.
- 10.4 Sujeto a los términos de este Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservados o favor del Comité Técnico y o la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni



..... tendrá con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al presente Fideicomiso.

10.5 El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del presente Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder, ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades, someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; anular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del presente Fideicomiso.

Comisión por Administración.

10.6 Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Administración conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración"), que comenzará a generarse a partir de la fecha

de Emisión, cuyo monto y condiciones de pago se determinan conforme a los términos establecidos en los respectivos Contratos de Administración.-----

Obligaciones del Administrador -----

10.7 El Administrador tendrá a su cargo las siguientes obligaciones: -----

- (i) Deberá proporcionar los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración. En la prestación de dichos servicios y ejercicio de sus facultades será asesorado por el Empresa de Servicios de Representación y el Asesor. -----
- (ii) Deberá elaborar el plan anual de negocios del Fideicomiso y someterlo a la aprobación del Comité Técnico. -----
- (iii) Deberá llevar a cabo la operación y el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Contratos de Arrendamiento por concepto de cuotas de mantenimiento, para lo cual dichas cantidades deberán ser entregadas mensualmente por el Fiduciario al Administrador. -----
- (iv) Las demás que se establezcan en el Contrato de Administración, el presente Fideicomiso (incluyendo las previstas en la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena), el Título y demás convenios y contratos relativos.-----

Destitución del Administrador -----

10.8 El Administrador podrá ser destituido por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conclusión de Destitución, o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBHs en circulación.-----

Como consecuencia de lo anterior -----

- (i) El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y -----
- (ii) El administrador sustituto será designado como Administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo. -----

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador, por lo que deberá ejercer la facultad a que se refiere la sección 9.1.24 inciso (vi) de la Cláusula Novena. -----



10.9 El Administrador destituido o que hubiera renunciado tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración conforme al Contrato de Administración que hubiere celebrado. -----

Empresa de Servicios de Representación. -----

10.10 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "E". Posteriormente, el nombramiento de la Empresa de Servicios de Representación corresponderá al Comité Técnico. -----

El Asesor. -----

10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F2 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico. -----

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES.-----

11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente. -----

- 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 el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. -----
- e. Que cuenten con un dictamen favorable *due diligence*, llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble. -----
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición. -----
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado. -----
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico. -----

11.2 Procedimiento Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente: -----

Con parte de los Recursos Derivados de la Emisión que se obtengan de la primera Emisión, el Fiduciario deberá adquirir los Bienes Inmuebles Adquiridos y en su caso, los Derechos de Arrendamiento descritos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "A", para afectarlos al Patrimonio del Fideicomiso, debiendo efectuar el pago correspondiente de las contribuciones, gastos y honorarios relativos. -----

Posteriormente a la primera Emisión: -----

(i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes. -----

(ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z) inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se efectúen de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión solo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

(iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con



Independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones. -----

- 11.3. Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea título de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBI's en circulación, (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de 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, y (ii) la Familia Atté y la Familia El-Mann tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble no destinado a vivienda, del que actualmente, en la individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse dentro de los 10 (diez) Días Hábiles 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, la Familia Atté y la Familia El-Mann a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas. -----

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los terrenos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate y en su caso por la Familia Atté y o la Familia El-Mann, o declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante y en su caso de la Familia Atté y o de la Familia El-Mann dentro del plazo citado, se entenderá que no

existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, la Familia Attié y o la Familia El-Mann Relevante en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate. -----

- 11.4 Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, siempre y cuando con dicha operación se adquiera un interés igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) en los Bienes Inmuebles de que se trate. -----
El Comité Técnico al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas. -----

DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO. -----

Para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas y fondos mencionados a continuación. -----

- 12.1 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBEIs. -----
- 12.2 Fondo de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados por el Administrador conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "K". -----
- 12.3 Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará la cantidad que le instruya el Comité Técnico y que se destinará a cubrir faltantes de recursos en la operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión. -----
- 12.4 Fondo de Impuestos por Inversión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, la adquisición y o enajenación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, mismos que le serán notificados por el Administrador, a más tardar dentro de los tres días siguientes a Fecha de Emisión. -----



- 12.5 Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará, una vez que se hayan registrado los recursos correspondientes del Fondo de Gastos de Tránsito, y del Fondo de Impuestos por Inversión conforme las secciones 12.2 y 12.3 anteriores, los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos. -----
- 12.6 Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fideicomiso, en la cual deberá depositar la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora. Asimismo, en esta cuenta serán depositadas las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 12.7 Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Tránsito. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Tránsito que le sean notificados por el Comité Técnico conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L". -----
- 12.8 Fondo de Mantenimiento. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles, según corresponda, en la cual registrará los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes. -----
- Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Tránsito, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para el mantenimiento de los Bienes Inmuebles Aportados, y con cargo a dicha cuenta el Fiduciario deberá registrar en el Fondo de Mantenimiento que corresponda las cantidades que le sean notificadas por el Administrador. -----
- 12.9 Fondo de Contribuciones Fiscales. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, que se generen por la propiedad y operación de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 12.10 Fondo de Reembolso de Capital. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los Reembolsos de Capital -----

que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores. Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá expedir y entregar, en caso de que se efectúe algún Reembolso de Capital a los Tenedores, las Constancias de Reembolso correspondientes. -----

- 12.11 Fondo de Remanentes. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará las cantidades que se encuentren liquidadas en la Cuenta General. Los recursos registrados en este Fondo de Remanentes, deberán ser depositados por el Fiduciario a más tardar el Día Hábil siguiente en que sean registrados, en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo. -----

- 12.12 Cuenta de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. -----
Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para cubrir los Gastos de Operación de los Bienes Inmuebles que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos. -----

- 12.13 Cuenta de Distribuciones de Efectivo. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar los recursos que integran de las Distribuciones de Efectivo. -----
Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

- 12.14 Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso. -----

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS. -----

- 13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el presente Fideicomiso con cargo al Fondo de Gastos de Emisión. -----

- 13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo al Fondo de Gastos de



mantenimiento de la Emisión. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme la presente Cláusula, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. En caso de que no exista objeción alguna por parte del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente de conformidad con los términos de la notificación que se efectúe conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. La notificación antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario conforme al mencionado **Anexo "H"**, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. --- El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5º (quinto) Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento conforme al mencionado **Anexo "H"**. ---

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES. -----

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBEIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio. -----
- 14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBEIs que cada Tenedor detente. -----
- 14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico. -----
- 14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: -----

- (ii) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; -----
- (iii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; -----
- (iv) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. ---

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN. -----

- 15.1 Las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en la medida que este permitido por la Legislación Aplicable, de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico. -----
- 15.2 Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con esta Cláusula Décima Quinta, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o del Administrador de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTCC. -----
- 15.3 Si el Administrador no gira instrucciones telefónicas, seguidas de una confirmación por escrito respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario debe realizar antes de las 11:30 A.M. (tiempo de la Ciudad de México) del día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. -----
- 15.4 Salvo que se establezca lo contrario en este Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso serán parte de la cuenta respectiva. -----
- 15.5 Asimismo, de conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que recibe el Fiduciario que no se invierten de manera inmediata conforme a los fines del presente Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Fideicomiso, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por



ciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. -----

DÉCIMA SEXTA, OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del fiduciario Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Fianzo; -----
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual; -----
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIEU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso; -----
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el

Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la

convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "FMSNEV". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Unica de Emisoras.
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley.
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso.
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado, y
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.353.30 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Decimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité



Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida -----

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.-----

17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a la fecha de celebración del presente Fideicomiso. A la fecha de celebración del presente Fideicomiso el Auditor Externo será Gámez, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el presente Fideicomiso -----

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en este Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

a. Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría.-----

El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "L"**.-----

b. El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el Reporte Mensual de Fiduciario por el periodo de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.-----

c. El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas

en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1° de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior.

- 17.3 Objeción al Reporte Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor presentado por el Auditor Externo, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que este a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción.

Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

- 17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

- 17.5 Requisitos para la Sustitución y Nombramiento del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:

- a) El nuevo auditor deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y o el Fiduciario;
- b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna.
- c) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el presente Fideicomiso;
- d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo, y



Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. -----

En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deben observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula. -----

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR. -----

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos: -----

- a. Derecho estricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del presente Fideicomiso por parte del Fiduciario; -----
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del presente Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y -----
- c. Derecho a objetar cualquier cálculo realizado por el Representante Común o el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los daños que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO. -----

19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y o del Administrador. -----

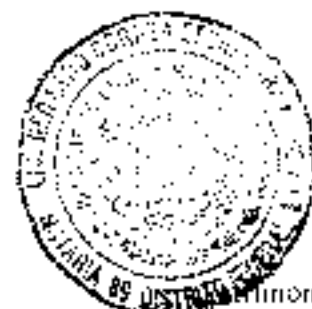
19.2 Requisitos para la Designación de Nuevo Fiduciario. En el caso a que se refiere la sección 19.1 de esta Cláusula y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:-----

- a. El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Representante Común.-----
- b. El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso.-----
- c. El fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores n. del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el presente Fideicomiso, y -----
- d. Mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del fiduciario, el fiduciario continuará en el desempeño de su encargo. -----

19.3 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 de la LGI'00, el cual establece: -----

"La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieren para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves o fuere de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio; deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o meroscahos que los bienes sufran por su culpa."

El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al fiduciario el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el fiduciario pueda hacerles entrega de



patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.

20.1. Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de:

- a. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso;
- b. Los actos que realice en el cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso;
- c. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico;
- d. Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en los foros de las Cuentas;
- e. Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso; y

Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

20.2. Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

- a. Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y
- b. Otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigesima Segunda del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan.

- 20.3 Actos urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establezca la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario podrá recuperar del Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad en que haya incurrido por los actos llevados a cabo en atención a lo que se señala en este párrafo. -----
- 20.4 Actuación conforme a la instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico, según se establezca en el presente Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el presente Fideicomiso. -----
- 20.5 Gastos y costas por juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. -----
- 20.6 Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- 20.8 Limitación de actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras personas que limiten su actuación para los propósitos de este Fideicomiso. -----
- 20.9 Límite de obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el



Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que estos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera -----

20.10 Limite a la actuación del Fiduciario Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuara en los términos de las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, del Representante Común y/o del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, bajo este Fideicomiso, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario. -----

20.11 Actuación del Fiduciario por Instrucción Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 384 (treientos noventa y uno) de la LGICC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por este Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que este reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso. -----

20.12 Responsabilidad implícita del Fiduciario El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia. -----

20.13 Limite de responsabilidad adicional No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente: -----

(i) Cualquier declaración hecha por las Partes en este Fideicomiso; y -----

(ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme a este Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente -----

Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en este Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en este Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos de este Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción alguna que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico del Administrador y en su caso, del Representante Común. -----

VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

- 21.1 Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá los honorarios previstos en el Anexo "AI" del presente Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. ---
- 21.2 Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "N", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.-----

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, solo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate. -----
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma: -----

- A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el 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 quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate. -----



Los Fideicomitentes Adherentes de que se trató contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Clausula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.-----
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 el Fiduuciario procederá conforme lo instruya el Comité Técnico.-----

VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INVUEBLES.-----

23.1 Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduuciario no lleve a cabo la emisión de CBEs dentro de un plazo de 180 días siguientes a la fecha de celebración del mismo, (ii) por mandato legal, en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen, (iii) por término legal, y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBEs en circulación.-----
No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.-----

23.2 Irevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC.-----

23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente -----

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la presente Cláusula y deberá designar a un Liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. -----
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBEIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización ya sea en México o en el extranjero. -----
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBEIs. -----

23.4 Procedimiento de Liquidación Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: -----

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para



liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- iii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos)
- iiii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que otorgue las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- v) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- vi) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

235 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIONES LEGALES.

241 Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito.

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les está prohibido

XIX En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley.

o) Celebrar operaciones con la propia institución en el cumplimiento del fideicomiso mandatos o comisiones. El Banco de México podrá autorizar.

mediante disposiciones de carácter general la realización de determinadas operaciones cuando no impliquen un conflicto de intereses.

b) Responder a los fideicomisarios mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores por los créditos que se otorgan, o de los endoseros, por los valores que se adquirieran salvo que sea por su culpa según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Valores y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuyo inversión se les encomende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituido para el otorgamiento de créditos éstos no hubieran sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomisario o fideicomisaria según sea el caso, o al mandante o comitente absteniéndose de cobrar su parte.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su administración fiduciaria.

c) Actuar como fiduciarias mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones respectivamente a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público mediante cualquier otro mecanismo de pasivo directo o contingente, excepto, tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley de Sociedades de Inversión.

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras.

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de sus delegados fiduciarios, los miembros del consejo de administración o consejo directivo según corresponda tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones, los empleados y funcionarios de la institución, los contrayentes propietarios o suplentes, estén o no en funciones, los auditores externos de la institución, los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo, los ascendientes o



responsables en primer grado o cómplices de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general, y -----

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, acrentos o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sólo que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía.-----

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.-----

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México: -----

6.1 En la celebración de fideicomisos las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: -----

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concretar la operación de que se trate, -----

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomienda, y -----

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las leyes, prácticas financieras, -----

6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. -----

6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de fideicomiso que no estén autorizadas o celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula. -----

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción

que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna ley.

6.5 En los Fideicomisos de garantía las Instituciones de Fianza y los Sotdes no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIV de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS.

25.1 Comunicaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas a cargo de recibir en los siguientes domicilios:

<u>Fideicomitente.</u>	Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Domicilio:	Avenida Bosques de Tamarindos 400 B, piso 14, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, México, D. F., Código Postal 05120
Atención:	André El-Mann Azzu.
Teléfono:	+ 521 55-5258-1210
<u>Fiduciaria:</u>	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Domicilio:	Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 7 Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.
Atención:	División Fiduciaria.
Teléfono:	+ 521 55-5201-80-00
Fax:	+ 521 55-5201-81-34
e-mail:	lois-alfredo.romero@db.com
<u>Representante Común:</u>	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Domicilio:	Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23 Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo C.P. 11000 México, D.F.
Atención:	Delegada Fiduciaria responsable de la RC [01*]
Teléfono:	+ 521 55-5063-391* + 28



En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 7 (siete) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

2° 2 Instrucciones al Fiduciario Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del presente Fideicomiso al Fiduciario, se estará a lo siguiente:

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "O" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo a las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula.

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefóricamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designen frente al Fiduciario en términos del ya mencionado Anexo "O", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificados solo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.

Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario.

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación, de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación.

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

(ii) Estar dirigida a "Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso "F 1401" -----

(iii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso "F 1401" -----

(iv) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, esta no deberá adjuntarse. -----

(v) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, excesando montos, cantidades o actividades en concreto. -----

(vi) En el supuesto de que el presente Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 72 (setenta y dos) horas antes de la fecha hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes. -----

En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones -----

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna y solo estará obligado a responder con cargo a Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. -----

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES. -----

26.1 Obligaciones Fiscales. Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales, presentes o aquellos que llegasen a surgir en virtud de nuevos pronunciamientos legales, de cualquier naturaleza que se causen por motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso que establezcan o impongan las leyes o autoridades fiscales, serán a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause dichos impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales mencionadas. Para lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. -----



26.2 Régimen Fiscal aplicable por tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles en los términos del artículo 223 de la LISR. Al ser el fin primordial del presente Fideicomiso la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, y o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, las Partes atenderán a lo siguiente: -----

- a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR es aplicable al presente Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. Por ello, en todo momento, el Fiduciario vigilará el cabal cumplimiento de dichos requisitos por parte del Fideicomiso; -----
- b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal y determinar la Utilidad Fiscal o Pérdida Fiscal por CBT; -----
- c) Los Tenedores de los CBTs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que se les retenga; -----
- d) El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivos, salvo que los Tenedores estén exentos o se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros; -----
- e) El Fiduciario deberá proporcionar al INEVAL la información a que se refiere la actual Regla 1.4.4.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya; -----
- f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla 1.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella Disposición legal que la sustituya, optan por que el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario prevea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto de su patrimonio. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario -----

podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso podrán acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIEFL, y la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha LIEFL, o aquellas disposiciones legales que los sustituyan, derivadas de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----

h) De igual forma, los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fiduciario, ni el que le haya sido trasladado al presente Fideicomiso. Tampoco podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por el impuesto aquí referido, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.3.4. de la Resolución Miscelánea fiscal para 2010. El Fiduciario presentará las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA. -----

i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario expedirá por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, para lo cual asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----

j) Los Tenedores reconocen que, salvo lo establecido en este Fideicomiso, los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

- 26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados enajenados por los Fideicomitantes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario estará obligado a efectuar el cálculo y enterar del impuesto sobre adquisición de inmuebles conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitantes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación del Bien Inmueble Aportado al Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago



- relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----
- 26.4 En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones descritas en los incisos 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal, serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Fmision.-----
- 26.5 El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que gravan el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----
- 26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiese llegar a surgir derivado del incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y del cual pudiese derivar el incumplimiento de las obligaciones fiscales -----
- 26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (salvo por lo que toca a sus honorarios), ni de la presentación, validación o revisión de algún informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. SUCESORES Y CESIONARIOS.-----

- 27.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA DE DERECHOS.-----

- 28.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso. -----

VIGÉSIMA NOVENA. RELACIÓN LABORAL.....

- 29.1 Asuntos Laborales. Ni el Fideciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fideciario.

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIs.....

- 30.1 Transacciones sujetas a autorización del Comité Técnico. 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 el 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.

Las señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fideciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fideciario conforme al presente Fideicomiso, o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo



aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y -----

d) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios. ---

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.-----

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídicos de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera correlativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar. -----

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "proxies" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero. -----

- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; -----
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores; -----
- e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado; -----
- f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso, y si mantienen o no alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación; -----
- g) La participación individual que ya tengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula -----
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar o adquirir que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación; -----
- i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por



cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra, y -----

- j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. -----

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y se otorgará derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs, o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás

requisitos legales aplicables, (vii) la solvencia moral y económica de los interesados; (viii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (ix) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.-----

- 30.7 Plazo para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere le presente (Clausula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su albedío, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el fideicomiso.-----

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fideuciario.-----

- 30.8 Figuras jurídicas incluídas. Para los efectos de la presente Clausula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Clausula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reposito, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras, la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.-----

- 30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Clausula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que



sean titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta, o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBEIs o derechos, incluyendo las hipótesis de Influencia Significativa o Poder de Mando en los términos de los dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; (iii) los CBEIs o derechos sobre CBEIs que estén sujetos a Fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBEIs o derechos sobre CBEIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBEIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBEIs o derechos sobre los mismos. -----

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBEIs, y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBEIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. -----

30.11 Lo previsto en esta cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBEIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES. -----

31.1 Modificaciones. El presente 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, con la comparecencia del Fiduciario; 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 del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente

deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBEIs en circulación.-----

- 31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. una vez que (i) el Administrador sea removido del cargo y u (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 15% de los CBEIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto. -----

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean validas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad mas uno de los CBEIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario. -----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE PODERES.-----

- 32.1 El Fiduciario, bajo ninguna e instancia, podrá delegar u otorgar poderes para, (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de nombramiento, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y o revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 32.2 Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. -----
- 32.3 Obligaciones de los Apoderados. Con esquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: -----



- Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso. Bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios. -----
- b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. -----
- c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: *"El apoderado se obliga a socorrer en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, empleados y apoderados de todo y cualquier responsabilidad dicha obligación, demanda, sentencia, transacción, conciliación, gastos y a costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispondrá únicamente cuando sea determinada por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada"*
- d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen. -----
- e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y hasta, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, considerando los mismos como Gastos de Mantenimiento. -----
- f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. -----

gi. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones inmutables a los apoderados, establecidas en esta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fideicomiso revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes.-----

TRIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.-----

33.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.-----

TRIGÉSIMA CUARTA. ENCABEZADOS.-----

34.1 Encabezados. Los encabezados utilizados a principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.-----

TRIGÉSIMA QUINTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.-----

35.1 Legislación y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.-----

TRIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS.-----

36.1 Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del presente Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al presente Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen.-----

<u>Anexo "A"</u>	Relacion de Bienes Inmuebles Adquiridos.-----
<u>Anexo "B"</u>	Relacion de Bienes Inmuebles Aportados.-----
<u>Anexo "C"</u>	Fornato de Contrato de Administración.-----
<u>Anexo "D"</u>	Fornato de Contrato de Asesoria en Planeacion.-----
<u>Anexo "E"</u>	Fornato de Contrato de Representacion.-----
<u>Anexo "F"</u>	Fornato de Convenio de Adhesion.-----
<u>Anexo "G"</u>	Criterios de Elegibilidad.-----
<u>Anexo "H"</u>	Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.-----

Anexo "J"

Reporte Mensual del Fiduciario -----

Anexo "K"

Formato de Título -----

Anexo "L"

Notificación de Gastos de Emisión -----

Anexo "M"

Reporte Anual del Auditor -----

Anexo "N"

Honorarios del Fiduciario -----

Anexo "O"

Honorarios del Representante Común -----

Certificación de Firmas al Fiduciario -----

----- PERSONALIDADES -----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Echeagaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425.879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor Andre El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "P", en ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con testimonio del instrumento número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, pasado en esta Ciudad con fecha doce de marzo de dos mil diez, ante el señor licenciado Arturo Talavera Autrique, notario número ciento veintidos del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha dos de junio del dos mil diez, en el Folio Mercantil número "262.411" (doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once), por el que dicha institución otorgó en favor del señor Licenciado Gerardo Andres Sainz González, poder general y especial para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con

la letra "Q", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al anéndice de esta escritura marcada con la letra "R", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y MONICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAV-640516-7A4"; -----

el señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el veintidos de enero de mil novecientos setenta y cinco, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo código postal once mil, en esta ciudad; y su representada "DEUTSCHER BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

DIVISION FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad -----

Y la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad. -----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito: -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, como se determina en la Relación de Identificación que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "S" y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que si ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario. -----

V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena, y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día diez de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA. -----

EN NOVENTA Y TRES PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.





BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS

INMUEBLE	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI, ISIDORO ATTIE LANIADO, ISAAC ATTIE LANIADO
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ANDRE EL-MANN ARAZI
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS" S.A. DE C.V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, ISIDORO ATTIE LANIADO, ISAAC ATTIE LANIADO, JAIME KABABIE SACAL, MOISES KABABIE SACAL, SALOMON KABABIE SACAL, RAFAEL KABABIE SACAL, ANDRE EL-MANN ARAZI
MARAVILLAS	ANDRE EL-MANN ARAZI, MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, ISIDORO ATTIE LANIADO, ISAAC ATTIE LANIADO
TUXILA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, ANDRE EL-MANN ARAZI
REFORMA 99	ANDRE EL-MANN ARAZI, MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, JAIME KABABIE SACAL, MOISES KABABIE SACAL, RAFAEL KABABIE SACAL, SALOMON KABABIE SACAL, JACK KHABIE ZETOUNE, MOUSSA KHABIE ZETOUNE
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ISIDORO ATTIE LANIADO, ISAAC ATTIE LANIADO, ANDRE EL-MANN ARAZI
TERMA	ANDRE EL-MANN ARAZI, MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISES EL-MANN ARAZI, ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN, ELIAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI, ISIDORO ATTIE LANIADO, ISAAC ATTIE LANIADO
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX" S.A. DE C.V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO" S.A. DE C.V.



BIENES INMUEBLES APORTADOS

INMUEBLE	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELIAS SACAL MICHA ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN MAX EL-MANN ARAZI. ANDRE EL-MANN ARAZI ISIDORO ATTIE LANIADO ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI ELIAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRE EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI ELIAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRE EL-MANN ARAZI
MARAVILLAS	ANDRE EL-MANN ARAZI MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELIAS SACAL MICHA MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO ISAAC ATTIE LANIADO.
Tuxtla	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI ELIAS SACAL MICHA MAX EL-MANN ARAZI ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN ANDRE EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRE EL-MANN ARAZI MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL JACK KHABIE ZEITOUNE MOUSSA KHABIE ZEITOUNE
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN ELIAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO ISAAC ATTIE LANIADO ANDRE EL-MANN ARAZI
LERMA	ANDRE EL-MANN ARAZI MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN ELIAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



Ex. No. 115,636 "C"

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "E1 MANAGEMENT", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "**ADMINISTRADOR**"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "**FIDUCIARIO**"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificando con el número F/1401 ("**Fideicomiso**"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("**CBFIs**") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio que se destinen al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

Declara el Administrador a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,309, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el Notario Gerardo Correa Echegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Móviles del Distrito Federal, por lo noiente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactados en este Contrato.



(d) La ejecución y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conferidas al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Inducido a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y validamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 51,761, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 13 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 18, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no en sus estatutos sociales, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o en cualquier otro instrumento alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador los Servicios de la Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido en esta Clausula:

"Clausula" significa una cláusula del presente Contrato.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planes, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.



"Representante" significa J2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fiduciario los Servicios de Representación incluyendo (i) la facturación y cobranza de los Bienes y Contratos de mantenimientos y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico.

"Servicios" significa todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario conforme lo establecido en el Fideicomiso, en este acto designa al Administrador como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Administrador acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorga al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:



General para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos correspondientes de los estados de México, con todas las facultades judiciales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder, ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades, someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de procedimientos de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones, articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

- (b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Administrador en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso.

TERCERA. Servicios

El Administrador prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimientos del patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo que reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades de 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 de Fideicomitantes, (ii) revisar la cuenta



elaboración de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecución de las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) 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 por parte del Asesor Contable y Fiscal, 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 aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas;
- (d) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones derivadas de la legislación en materia ambiental con relación a los Bienes Inmuebles.
- (e) 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;
- (f) 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 correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.
- (g) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;
- (h) 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) "due diligence", (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.



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 Bienes Inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

- (j) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
- (k) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los 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, reemplazar y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamientos, mejora y mantenimiento de los Bienes Inmuebles;
- (l) Coordinar y supervisar todas las actividades del Representante Inmobiliario incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósitos de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;
- (m) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;
- (n) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.



(o) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener vendidos los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan el arrendamiento de los 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;

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

El Administrador podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar los 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

CUARTA. Contraprestaciones del Administrador.

El Administrador tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, una cantidad equivalente al 1% (uno 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. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes.

Las cuotas por mantenimiento previstas en los Contratos de Arrendamiento serán entregadas por el Fiduciario mensualmente y en su totalidad al Administrador conforme a lo establecido en el Fideicomiso, para llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles correspondientes; en el entendido de que el Administrador se sujetará estrictamente a las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios para realizar el mantenimiento de los Bienes Inmuebles, y no tendrá derecho a solicitar al Fiduciario la entrega de cantidades adicionales, para cubrir faltantes, ya que se obliga a cubrir las mismas en su caso, con capital propio, por lo que no estará obligado a rendir cuentas a persona alguna respecto a su importe y aplicación.

El Administrador tendrá derecho a requerir al Fiduciario directamente y este estará obligado a entregar al Administrador, los montos necesarios para el pago de cualesquiera impuestos, seguros, contribuciones o cualquier otra obligación fiscal o pago de derechos relacionados directamente con los Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento o cualquier otro requerimiento de recursos por omisión de los propios, siempre que los



institutos sean necesarios para la apropiada operación de dichos Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento.

Adicionalmente, el Administrador enviara al Fiduciario un reporte que incluya los honorarios a favor del Administrador por concepto de honorarios, cuotas de mantenimiento y cantidades requeridas para los pagos que en su caso correspondan.

QUINTA. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Habiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente el Administrador deberá elaborar y entregar para la aprobación del Comité Técnico un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles.

SEXTA. Obligaciones del Administrador.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro permanentizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (d) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.



- (e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos, debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (f) Debera brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los miembros del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.
- (h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario.
- (i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

SÉPTIMA. Sustitución del Administrador

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere la Clausula Decima Primera de este Contrato.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Clausula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del



bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará ejerciendo sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución, le entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato, (ii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso, y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscriban en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como administrador sustituto y esta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del



firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. No existencia de relación laboral.

Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conculcentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

NOVENA. Modificaciones.

Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aun en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico o para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Clausula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Clausula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal

Teléfono: (52) 55-5201-8040.

Fax: (52) 55-5201-8041



Avenida Paseo de Tamarindos 400 B. piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax. 5258 1116.

Atención: André El-Marri Araya.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. Duración.

La duración del presente Contrato será de cinco años forzoso para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Administrador no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato 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 Triba Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA SEGUNDA. Ley aplicable y jurisdicción.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.



DÉCIMA TERCERA. Títulos de Cláusulas.

que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA. Límite de responsabilidad.

Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

DEL TICHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO 1/2011



Por: Alonso Rojas Dimpier

Cargo: Delegado fiduciario

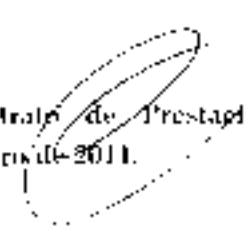
"FI MANAGEMENT", S.C.



Por: André El-Mann Araz

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de
Administración y Operación de fecha 20 de enero de 2011.





CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORIA (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRA FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ASESOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante)

DECLARACIONES

- (1) Declara el Asesor a través de su representante que:
 - (a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etcheagaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1° de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 42587941.
 - (b) Según consta en la escritura pública que ha quedado relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.
 - (c) Conoce el Fideicomiso, los inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los servicios de asesoría y planeación del Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.
 - (d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Asesor; ni



En virtud de que la ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental, oficial de ninguna clase, y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o estatutaria.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (ii) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (iii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fideuciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 45 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instrucciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Alonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocados, limitados ni modificados en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

(c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el telecomunicado y no



contravención de su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato y/o procedimiento alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, ni que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato a efecto de encomendar al Asesor los Servicios de Asesoría en Planeación, dentro de los que se incluyen la asesoría y planeación del Fideicomiso, la definición y en su caso modificación de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez quedan incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Clausula.

"Administrador" significa FI Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Clausula" significa una clausula del presente Contrato.



"*Fecha de cesación de cargo*" significa la fecha en que el Asesor deberá dejar su cargo a favor de

"*Programas de mantenimiento*" significa todos los estudios, planes, proyectos, licencias, permisos, solicitudes y documentos de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

"*Proyectos*" significan conjuntamente con los Bienes Inmuebles, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

"*Representante Inmobiliario*" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Representación entre los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y costas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico.

"*Servicios*" significa todos los Servicios de Asesoría en Planeación en los que se incluyen los servicios de asesoría, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Proyectos, que el Asesor proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se refieren a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Servicios.

El Asesor prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la asesoría, planeación y coordinación de los Proyectos de conformidad con los fines del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:



- a) La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines de 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", asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso conforme el Comité Técnico lo apruebe, actividad que incluirá la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre; incluyendo, sin limitar a: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) 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, (iii) la planeación financiera de los proyectos incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, 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, (iv) 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 premios, 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, (v) 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 (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.
- b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.
- c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deben 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.



ii) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

- e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Inmobiliario en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- f) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno.
- g) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por lo 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 aquellas relacionadas con los CBI's y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas.
- h) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- i) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad, (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- j) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- k) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- l) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- m) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles.



m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la mas 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;

p) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercados, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

q) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la mas eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

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, ajustandose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

TERCERA. La Asesoría. El Asesor se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

(a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico y en su caso, por la Asamblea de Tenedores;

(b) Deberá proporcionar los Servicios, en beneficio exclusivo del patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos de éste;

(c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario y conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios.



(d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los servicios previstos en el presente Contrato.

QUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), anualmente el equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso sin depreciación (un-depreciated asset value), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

La Contraprestación Anual deberá ser liquidada en pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán calculados conforme a los estados financieros internos correspondientes al trimestre inmediato anterior y el cuarto, conforme a los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

En adición, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, cobrará el 5% (cinco por ciento) (debiendo incluirse en el monto cualquier comisión que sea pagada a cualquier otra intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) sobre el valor de los activos adquiridos/contribuidos, en el entendido que cuando se trate de operaciones con partes relacionadas, adicionalmente se deberá sujetar a lo previsto en el Fideicomiso. La comisión referida en este párrafo podrá incrementarse conforme lo acuerde el Comité Técnico con el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes del mismo.

QUINTA. Reportes del Asesor.

El Asesor preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábles de anticipación.

El Asesor deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Asesor.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Asesor conforme al presente Contrato:

(a) Deberá contar con un consejo de Directores integrado al menos por un integrante de la Familia El-Mann y un integrante de la Familia Attie, y un pa-



sus acciones puedan ser controladas por personas que no pertenezcan a dichas familias

Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.

(c) El Asesor no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o con mala fe.

SÉPTIMA. Sustitución del Asesor.

El Asesor podrá ser destituido por *(i)* incurrir en una Conducta de Destitución, o *(ii)* por el acuerdo de la Asamblea de Fideicomitentes que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CFEs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta cláusula, el Fideuciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un asesor sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el asesor sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Asesor bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el asesor sustituto; en el entendido, sin embargo que el Asesor continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Asesor deja de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Asesor cooperará con el Fideuciario y con el asesor sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al asesor sustituto de todas las facultades del Asesor y en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Asesor, en la Fecha de Sustitución, entregará física y juradamente al asesor sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expediente



relativos al Patrimonio del Fideicomiso y en su caso los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el asesor sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en los términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso, y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El asesor sustituto, el Fiduciario y el Asesor, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El asesor sustituto asumirá el depósito, en su caso de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Asesor, se entenderán hechas a la entidad que actúe como asesor sustituto y ésta adquirirá todas las funciones y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Asesor de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido de que el asesor sustituto no será responsable de los actos u omisiones del asesor al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado ante la falta de cooperación del Asesor, para actuar en sustitución del Asesor y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución al Asesor. En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 65% (sesenta y cinco por ciento) de los CBEIs en circulación o, porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

1. Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBEIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al 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 la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restándole las comisiones anuales efectivamente pagadas al 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 Clausula Cuarta de este Contrato; y

En la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Asesor.

En virtud de lo anterior, el Asesor responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

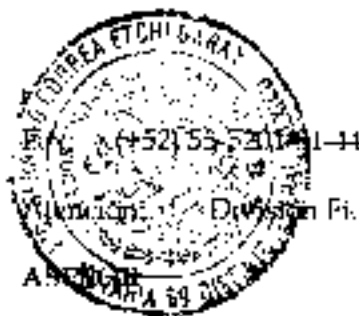
DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y este suscrita por las partes, y aun en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA PRIMERA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Clausula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Clausula

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Avela Camacho No. 46 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal

Teléfono: (52) 55-5211-7010.



Avenida Paseo de Tamarindos 400 B. piso 14. Torre Arcos. Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

Atención: Andie El-Mann Arazr.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas e requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. La duración del presente Contrato será de cinco años forzados para ambas partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Asesor no sea destituido en los términos del presente Contrato. El Asesor podrá dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito al Fiduciario hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Servicios de Representación celebrado por la Empresa de Servicios de Representación con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso o (ii) el Contrato de Administración celebrado por El Management, S.C. con el fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio presente o futuro.



DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Asesor frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Asesor o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Asesor no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 26 de enero de 2012.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO K7401

Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado Fiduciario

ITBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.

Por: Andre El-Mana Araz

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría de
fecha 20 de enero de 2011.



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y COMISIÓN MERCANTIL (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "E2 SERVICES", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI (EL "REPRESENTANTE INMOBILIARIO"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "FIDUCIARIO") EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLEY; AL TÊNOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que forman parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

- I. Declara el Representante Inmobiliario a través de su representante que:
 - (a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,510, de fecha 15 de noviembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Echegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.
 - (b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.
 - (c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Representación conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactados en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Representante Inmobiliario; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo o otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Inmobiliario.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo; cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y validamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 37,863, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alcarso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank Mexico, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La ejecución del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contempladas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o ningún otro supuesto alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, ni que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, ni impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) La ejecución de los fines del fideicomiso celebra este Contrato y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de encomendar al Representante Imobiliario la prestación de los Servicios de Representación entre los que se incluyen (i) la facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otros u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Clausula:

"Administrador" significa El Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Administración que incluyen la administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Clausula" significa una clausula del presente Contrato.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Representante Imobiliario deberá dejar su cargo a favor de un representante inmobiliario sustituto.



Servicios, serán todos los Servicios de Representación en los que se incluyen la (i) facturación, cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico, que el Representante Inmobiliario proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones: "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico en este acto designa al Representante Inmobiliario como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Representante Inmobiliario acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, suptándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Representante Inmobiliario dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al fiduciario en un



de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción, promover y desistirse aún de procedimientos de amparo, presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones, articular posiciones; presentar pruebas, ojetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes

- (b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con las fines del Fideicomiso.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Plazos y Cobranzas, el Representante Inmobiliario en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Representante Inmobiliario como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa este último o del Patrimonio del Fideicomiso

TERCERA. Servicios

El Representante Inmobiliario prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los inquilinos de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, 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



(iii) el registro, control y reportes de la cartera vencida respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios, bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

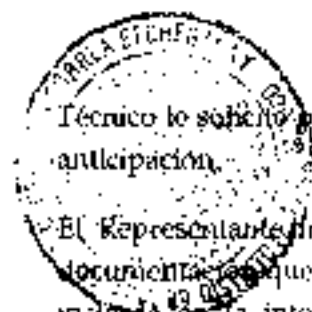
(c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

CUARTA. Contraprestaciones del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, más o menos que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles 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.

QUINTA. Reportes del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario y el Comité



Técnico lo solicite previamente por escrito con cuarenta y cinco (45) Días Hábles de anticipación.

El Representante Inmobiliario deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Representante Inmobiliario.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, cobranza y facturación por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (c) Deberá llevar un registro pormenorizado de la "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (d) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (e) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.
- (f) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (g) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas y comprueben en estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.



(h) El Representante Inmobiliario podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Representante Inmobiliario conforme al presente

- (i) El Representante Inmobiliario podrá contratar a uno o más administradores inmobiliarios regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como representante inmobiliario conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros parte de los Servicios, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fideicomiso.
- (j) El Representante Inmobiliario no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

SÉPTIMA. Sustitución del Representante Inmobiliario

El Representante Inmobiliario podrá ser destituido por (a) incurrir en una Conducta de Destitución; o (b) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Clausula, 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 presente Contrato señalando en dicho aviso la fecha de Sustitución a favor de un representante inmobiliario sustituto.

Al llegar la fecha de Sustitución y únicamente después de que el representante inmobiliario sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el representante inmobiliario sustituto, en el entendido, sin embargo, que el Representante Inmobiliario continuará desempeñando sus funciones hasta la fecha de Sustitución. A partir de la fecha de Sustitución, el Representante Inmobiliario dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Clausula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Representante Inmobiliario cooperará con el Fiduciario y con el representante inmobiliario sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones.



bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al representante inmobiliario sustituto de todas las facultades del Representante Inmobiliario y de todas las obligaciones del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

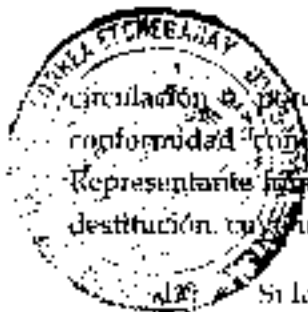
El Representante Inmobiliario, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Representante Inmobiliario sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el representante inmobiliario sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato y el Fideicomiso; (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El representante inmobiliario sustituto, el Fiduciario y el Representante Inmobiliario, describirán en la Fecha de Sustitución en acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El representante inmobiliario sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Representante Inmobiliario, se entenderán hechas a la entidad que actúa como representante inmobiliario sustituto y esta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Representante Inmobiliario de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el representante inmobiliario sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Representante Inmobiliario al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Representante Inmobiliario, para actuar en sustitución del Representante Inmobiliario y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución al Representante Inmobiliario. En caso de que el Representante Inmobiliario sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 95% (venta y cinco por ciento) de los CRIs en



que el presente Contrato se da por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Representante Inmobiliario tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBEIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Representante Inmobiliario a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas al Representante Inmobiliario 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 primera emisión y colocación de CBEIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Representante Inmobiliario.

En virtud de lo anterior, el Representante Inmobiliario responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes, y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.



DÉCIMA PRIMERA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante. Cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-8000

Fax: (+52) 55 5201 81-44

Atención: División Fiduciaria.

REPRESENTANTE INMOBILIARIO

Avenida Paseo de las Lomas 400 - B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116

Atención: André El-Marm Arazi.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Representante Inmobiliario no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Representante Inmobiliario y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado (i) el Contrato de Administración celebrado por El Management, S.A. con el Fiduciario o (ii) el Contrato de



Asesoría en Planeación celebrado con por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. con el Fiduciario, respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Representante Inmobiliario frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Representante Inmobiliario o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Representante Inmobiliario no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

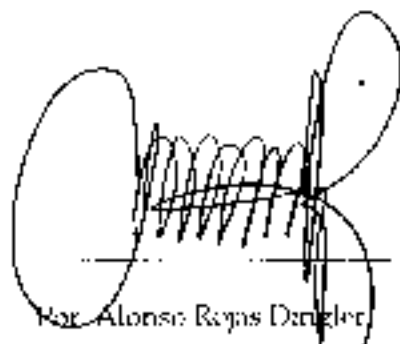
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

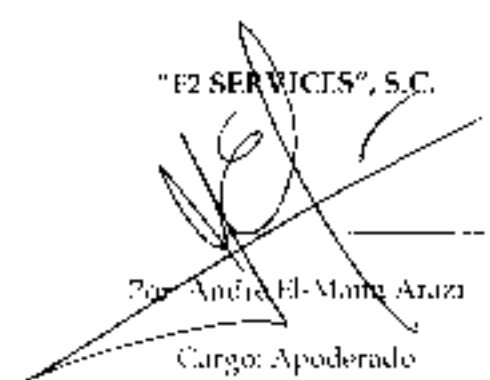
DELICHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Danglel

Cargo: Delegado fiduciario

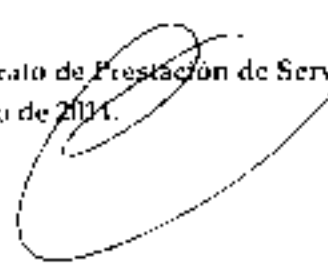
"F2 SERVICES", S.C.



Por: André El-Mann Azaiz

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios y
Comisión Mercantil de fecha 20 de enero de 2011.





LIBRO NÚMERO [*].-----
--- INSTRUMENTO NÚMERO [*].-----
--- EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a [*] de [*] del año dos mil diez, yo el
licenciado Gerardo Correa Etcheagaray, titular de la notaría pública número ochenta y
nueve del Distrito Federal, hago constar:-----
--- I. LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y EXTINCIÓN
PARCIAL DE FIDEICOMISO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA QUE
OTORGAN:-----
--- A) "BANCA MIFE," SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEI, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante
"Banca Mife"), como fiduciaria y en ejecución del fideicomiso identificado con el
número [*] (o "Fideicomiso Original"); representada en este acto por su delegado
fiduciario el licenciado Salvador de la Liza Mercado, actuando por instrucciones del
Comité Técnico del Fideicomiso Original, en vista que ratifica en este acto el señor André
El-Mann Arazi, en su carácter de delegado especial de dicho Comité; y-----
--- B) Los señores [*], todos ellos en su carácter de Fideicomisarios del Fideicomiso
Original, y representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también
comparece por su propio derecho, (en adelante denominados conjuntamente los
"Copropietarios").-----
--- II. ADHESIÓN A FIDEICOMISO Y LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE
BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL MISMO, SUJETA A CONDICIÓN
SUSPENSIVA Y CON DERECHO DE READQUISICIÓN, QUE OTORGAN:-----
--- A) "DEUTSCHE BANK" MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante el "Deutsche Bank"), como
Ejecutor del fideicomiso identificado con el número F-140, (en adelante el "Fideicomiso
Unión") representado en este acto por su delegado fiduciario María del Carmen Robles
Martínez Gómez.-----
--- B) Los señores [*], todos ellos representados en este acto por el señor André El-Mann
Arazi, quien también comparece por su propio derecho, (en adelante denominados
conjuntamente los "Fideicomitentes Adherentes"), con la comparecencia y aceptación de
--- C) "EL MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL, (en adelante el "Administrador");
representada en este acto por su apoderado legal, el señor André El-Mann Arazi.-----
Al tenor de las antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes.-----
..... ANTECEDENTES-----
PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- [Nota: incluir todos los antecedentes de
propiedad y la esterilización de las construcciones] Mediante escritura número [*], de
fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], cuyo primer
testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de [*], con fecha de [*].

os Copropietarios adquirieron, en copropiedad indivisa, y en los porcentajes que más adelante se indican, el inmueble abledado en [*] con los sucesos el "finmucho", por lo que en el presente se describe de la siguiente manera: -----

SUPERFICIE: [*] [*] -----

MEDIDAS, LINDEROS Y COINCIDENCIAS: [*] -----

El presente fue otorgado por los Copropietarios, en los porcentajes que a continuación se expresan [*] -----

SEGUNDO.- FIDELICOMISO DE CONTROL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el Licenciado [*], notario público [*] de [*], se hizo constar el Fideicomiso

Original que celebraron los Copropietarios, como Fideicomitentes y Fideicomisarios, con Banca Mifel como Fiduciario, a cuyo patrimonio los Copropietarios transmitieron, con

derecho de reversión y en los porcentajes de copropiedad indicados en el antecedente

párrafo de esta escritura, la totalidad del inmueble por todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo las construcciones existentes sobre el mismo, con el fin

principal de volver el inmueble al arrendamiento o concesión de uso y goce plenos. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[Transcripción de las cláusulas relevantes del Fideicomiso Original] -----

TERCERO.- CONSTITUCION DEL FIDELICOMISO EMISOR.- Mediante escritura

número [*], de fecha [*] de [*] de año dos mil diez, otorgada ante el Juzgado notario, se

hizo constar el Fideicomiso Emisor, celebrado por el Administrador como Fideicomitente y

Deutsche Bank como Fiduciario, cuyo finalidad principal consiste en emitir Certificados

Brasiles Fiduciaros, Amortizables (los "CBS") con base en los inmuebles cuya

propiedad se le transmitió o adquirió. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*] -----

CUARTO.- CONTRATO DE ADMINISTRACION DEL FIDELICOMISO EMISOR Y DE LOS BENS FIDELICOMITIDOS.- Con fecha [*] de [*] del dos mil diez, el

Administrador celebró con Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, de

carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, un contrato de prestación de servicios, en cuyos términos el Administrador prestará a

Fideicomiso Emisor todos los servicios de administración, operación y mantenimiento que requiera para

la adecuada operación y goce de los inmuebles y los certigados de arrendamiento que recaen en

parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor [Nota: se deberá cotejar con los servicios a prestarse en el contrato de administración final] -----

QUINTO.- FIDELICOMISO DE CONTROL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el

Juzgado notario, se hizo constar el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con el número [*] del "Fideicomiso de Control", celebrado por el señor

Andrés Elías Arzú Arzú como Fideicomitente y Banca Mifel como Fiduciario, cuyo fin



principal consiste en que Banca Mifel reciba y mantenga la propiedad y titularidad de los CIBs que reciban los Fideicomitentes Adherentes como contraprestación por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y los administre en los términos previstos en dicho Fideicomiso de Control. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*] -----

----- DECLARACIONES -----

I. DE LOS COPROPIETARIOS Y FIDEICOMITENTES ADHERENTES. Por su propio derecho y en representación de los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, el señor André El-Mann Arazi declara bajo protesta de decir verdad: -----

a) Que él y sus representantes son mexicanos, mayores de edad, con capacidad legal suficiente para la celebración de los actos contenidos en esta escritura y casados conforme a lo siguiente: (i) los señores [*], casados bajo el régimen de sociedad conyugal, con las señoras [*], respectivamente; (ii) y los señores [*], bajo el régimen de separación de bienes, como se acredita por copia certificada de las actas de su matrimonio que se agregan al apéndice de esta escritura en un solo legajo marcado con la letra "A" -----

b) Que cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en las escrituras públicas [*] de fecha [*], otorgadas ante el suscrito notario, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna -----

c) Que él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes constituyen y otorgan a través del Fideicomiso Original, relacionado en el antecedente segundo de esta escritura -----

d) Que con recursos de él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes se realizaron las construcciones que actualmente se encuentran edificadas sobre el Inmueble que constan de [*] -----

e) Que a la fecha de firma de este instrumento el Inmueble es objeto de los contratos de arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "B", los cuales son los "Contratos de Arrendamiento" y producen las rentas que se indican en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "C" (ver lo sucesivo las "Rentas") -----

f) Que a la fecha de firma de este instrumento el Inmueble y sus construcciones, los Contratos de Arrendamiento y las Rentas, están libres de gravámenes y limitaciones de dominio, salvo por lo que hace a su afectación al Fideicomiso Original, lo que acredita además con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de [*], que se agrega al apéndice de esta escritura marcados con la letra "D", y que no está sujeto a ninguna clase de precesiones, usos, reservas o censos que contravenga lo pactado en este instrumento -----

ii) Que el valor ende se encuentra con este en el pago del impuesto predial y los derechos por consumo de agua según se acredita con las constancias expedidas por (*), que se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "E".

iii) Que el valor catastral del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de (*).

IV) SOS MONEDA NACIONAL, de acuerdo con el documento que agrega al apéndice con la letra "F".

v) Que el valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de (*).

PESOS MONEDA NACIONAL, de la cual corresponde al terreno la cantidad de (*).

PESOS MONEDA NACIONAL y a las construcciones la cantidad de (*) PESOS

MONEDA NACIONAL, según el avalúo formado por (*), máxime que se agregó al apéndice de esta escritura con la letra "G".

vi) Que en su oportunidad fueron obtenidas todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones, fueren dados los casos de terminación de obra y pagadas las contribuciones necesarias para edificar las construcciones existentes sobre el inmueble.

Y como las licencias, permisos y autorizaciones se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "H".

vii) Que la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio arbitral,

coacción, reclamo en terreno o procedimiento judicial o administrativo en trámite que

afecte o pueda afectar el inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios

prestados en relación con dicho inmueble o sus instalaciones, ni le ha sido notificada ni

tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia o orden judicial o administrativa

que afecte o pueda afectar adversamente la propiedad o la posesión del inmueble, ni la

verdad y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento.

ii) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento no con-

stituyen ni implican violaciones a ninguna estipulación, limitación o restricción estipulada

en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte los Copropietarios y

Fideicomitentes Adherentes, ni no constituyen ni implican violaciones a ninguna ley

aplicable a las partes y ni no constituyen ni implican violaciones a ninguna sentencia,

orden o orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a los Copropietarios y

Fideicomitentes Adherentes.

iii) Que conoce los términos y condiciones del Fideicomiso Fursor y que es su voluntad

adherirse al mismo, transaccionando al patrimonio del Fideicomiso Fursor la propiedad del

inmueble y la totalidad de los Contratos de Arrendamiento, reconociendo como

contratantes en el caso particular los CHS Inquilinos en la cláusula quinta del Capítulo

Segundo de esta escritura.

IV) BANCA MILENIO, Por conducto de su delegado fiduciario Banca Mib declara bajo

protesta al decir verdad.



a) Ser una institución de crédito debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número veinte mil seiscientos quince, de fecha tres de diciembre de mil novecientos veintay tres, otorgada ante el señor licenciado Carlos Alejandro Durán Lopera, notario número once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio queda debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número "18604" (dieciocho mil y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro);

b) Que su delegada fiduciaria, el señor licenciado Salvador de la Lita Mercado, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública número cincuenta mil cuatrocientos ochenta y uno, de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil tres, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Banderas, notario número uno del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha diecinueve de noviembre del año dos mil tres, en el Folio Mercantil número "18604" (dieciocho mil y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro), poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna;

c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso de Original y del Fideicomiso de Control le autoriza a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones a su cargo previstas en este instrumento;

d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Original, le instruye otorgar este instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "A" y que dichas instrucciones son ratificadas en este acto por el delegado especial de dicho Comité el señor André El-Mann Azzi;

e) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que este relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquiera servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones, ni a la sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y vigencia de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento;

f) Que la celebración, formalización y ejecución del presente contrato, ni su cumplimiento implica violaciones a ninguna obligación, obligación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Banco Mifel, como Fideatario del Fideicomiso Original o del Fideicomiso de Control; ni su cumplimiento implica violaciones a ninguna ley aplicable a Banco Mifel; y que no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, tanto judicial o administrativa que le haya sido notificada a Banco Mifel;

III.- DE LOS ASILADOS DE DINERO.- Por conducto de su delegado fiduciario, Deutsche Bank, declara bajo protesta de decir verdad: -

a) Ser una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 15 (cuarenta y sexta fracción XV) referente a la Ley de Estratificación de Crédito, según se acredita con la escritura número ciento cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y uno, de fecha veintinueve de febrero del dos mil diez, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Rubies, notario público número del once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó legalmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio número mil novecientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, el día once de abril del presente año.

b) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número treinta mil trescientos ochenta y cuatro, de fecha doce de marzo del dos mil diez, otorgada ante el Licenciado Arturo Takera Arizaga, notario público número ciento veintidós del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal en virtud de la reciente de su otorgamiento, mediante la cual se hizo constar la designación de Delegados Fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, a sus socios de Banca Múltiple, facultados y poderes que no a través de resoluciones emitidas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente instrumento.

c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso Fiduciario le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones previstas en este instrumento.

d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Fiduciario le instruyó celebrar el presente instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "E".

e) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento, no conlleva ni implicar violaciones a ninguna ley, política, legislación o restricción estatutaria de cualquier convenio o contrato o acuerdo al que sea parte Deutsche Bank, o no conlleva ni implicar violaciones a ninguna ley aplicable a Deutsche Bank, y como contrario no implicar violaciones a ninguna sentencia, laudo o orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Deutsche Bank.

f) Que tiene pleno conocimiento de que el suscrito deberá presentarse ante las autoridades fiscales correspondientes las declaraciones exigidas por las leyes, las cuales están sujetas a revisión, pudiendo las propias autoridades quedar diferencias a su cargo, y por las cuales literalmente suscribe y manifiesta el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes deberán cumplir con sus obligaciones y a su vez con las demás partes por ella que contribuyan a



responsabilidad relacionada con el inmueble o sus Contratos de Arrendamiento que
provienga de hechos anteriores a la fecha de Firma de este instrumento.

[Nota: En su caso, incluir declaración en relación con el efecto de la SRH por la cual no
es necesario el permiso para adquirir inmuebles en zona restringida en los casos en que el
inmueble esté ubicado en esa zona]

IV - DEL ADMINISTRADOR. Por conducto de su representante legal declara bajo
pena de decir verdad:

a) Ser una sociedad civil debidamente constituida, organizada y operando conforme a las
leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número [*] de fecha [*], del dos to-
die, otorgada ante el suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra en mi poder de
así como ante el Registro Público del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.
b) Que su representante legal, señor André Li-Mann Arazi, cuenta con los poderes y
facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la
escritura pública que se relaciona en el inciso a) que antecede, poderes y facultades que a la
fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.

c) Que tiene la capacidad para asumir las obligaciones previstas a su cargo en este
instrumento conforme al Contrato de Administración.

d) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento, ni en
combinación ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada
en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte, ni tampoco conlleva ni implica
violaciones a ninguna ley aplicable al mismo; y así no contraviere ni implica violaciones
a ninguna sentencia, laudo o orden judicial o administrativa que se haya sido notificada
previamente.

V - DE LAS PARTES DEL INSTRUMENTO: Las partes declaran estar de acuerdo que los
términos que en este instrumento aparecen escritos con inicial mayúscula, ya sea en
singular o en plural, tendrán los significados que a dichos términos se les atribuye a
continuación:

a) "Banca Mifel" significa Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo
Financiero Mifel.

b) "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFI" significa los certificados
bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por Deutsche Bank, de conformidad
con el Criterio de Emisión y la legislación aplicable.

c) "Condición Suspensiva", significa la condición suspensiva descrita en la cláusula
primera del capítulo tercero de esta escritura.

d) "Contratos de Arrendamiento" significa los contratos de arrendamiento sobre el
inmueble que han quedado descritos en el documento agregado al anexo del presente
instrumento bajo la letra "B".

e) "Cónyuges" significa, conjuntamente, los señores [*].

El "Cuentas de Margenungku" significa las cuentas de mantenimiento, presentes y futuros, que deben pagar los arrendatarios del Inmueble, a cuenta de sus respectivos Contratos de Arrendamiento.

El "Cuenta de Aligoyngso Enisor" significa la cuenta de cheques abierta a nombre del Fideicomiso Financiero Deutsche Bank, actuando como fiduciario del Fideicomiso Enisor y de acuerdo a las instrucciones del Comité de Vigilancia.

El "Deutsche Bank" significa Deutsche Bank Mexico, Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, División de Banca, actuando como fiduciario del Fideicomiso Enisor.

El "Derecho de Reversion" significa el derecho que expresamente se reserva los Fideicomitantes Adherentes para readquirir la propiedad de Inmueble, en los términos y condiciones establecidos en este instrumento y en el Fideicomiso Enisor.

El "Fecha de Cierre" significa la fecha en que se realice la subsecuente entre el grupo público inversionista y los Bienes por el Fideicomiso Enisor.

El "Fideicomiso Irrevocable" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank e identificado con el número F-1-01, relacionado en el antecedente tercero de este instrumento.

El "Fideicomiso de Control" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente quinto de este instrumento.

El "Fideicomiso Quinto" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente segundo de este instrumento.

El "Fideicomitantes Adherentes" significa conjuntamente, los señores [*].

El "Inmueble" significa el inmueble descrito en el antecedente primero de este instrumento, la oficina tercera y las construcciones e filiales sobre el mismo, por todo cuanto de hecho o por derecho le correspondan.

El "Negociación de Aligoyngso Fiduciaria" significa la modificación que se realice a los arrendatarios del Inmueble a efecto de hacer de su incumbencia de pagar la propiedad del inmueble y la totalidad de los Contratos de Arrendamiento se ha transferido al promotor del Fideicomiso Enisor, y (ii) al término del Periodo de Transición, deberán depositar las Rentas y Cuentas de Mantenimiento generadas de sus Contratos de Arrendamiento en la Cuenta del Fideicomiso Enisor, con la indicación de que a partir de la incluyendo la Fecha de Cierre, todas las Rentas y Cuentas de Mantenimiento deberán ser pagadas mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Enisor, o mediante transferencia electrónica de fondos a la Cuenta del Fideicomiso Enisor, acordando que los pagos hechos a favor de cualquier persona o persona o institución beneficiaria de los obligaciones a cargo de los arrendatarios y o cualquier obligado al pago de la renta conforme a los Contratos de Arrendamiento.



por "Periodo de Transición" significa el periodo que inicia en la Fecha de Cierre y termina el último día natural del mes de calendario siguiente y dentro del cual se deberá entregar a los arrendatarios del inmueble la Notificación de Acreditación Fideicomitente.

que "Rentas" significa todos los frutos, presentes y futuros, derivados del inmueble, incluyendo sin limitar, todas las rentas, cuotas de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías, así como las Cuotas de Mantenimiento, así como los planes, cuotas o cuotas, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el incumplimiento, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento, así como las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos adyacentes al público con costo para los usuarios, así como los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación del inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del inmueble, así como los ingresos necesarios y excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA) derivado de los conceptos anteriores.

en "Pólizas de Seguro" significan las pólizas de seguro que se adquieran a partir de este instrumento bajo la letra "K".

así "Valor de Aportación" significa el valor en que los Fideicomitentes Adherentes en este acto aportan al inmueble al patrimonio del Fideicomitente Emisor y que asciende a la cantidad de \$[*] ([*]) Pesos 00/100 Moneda Nacional.

Con base en los antecedentes y declaraciones precedentes, los compromitentes otorgan las siguientes:

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN EJECUCIÓN DEL FIDUCIARIO ORIGINAL Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO

CLÁUSULA PRIMERA

PRIMERA.- REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y TITULARIDAD. Sujeta al cumplimiento de la Comisión de Supervisión Bancaria del Banco Midec en el carácter de Fideicomitente Original, en ejecución de dicho fideicomiso, el pago de contraprestas en alguna y en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original que bajo la letra "I" han quedado agregadas al antecedente de esta escritura, las partes que en este acto ratifica el delegado especial de dicho Comité Técnico, el señor Víctor Manuel Arce, en este acto REVIERTEN, TRANSMITE Y ENTREGA *ad corpus* a los Copromitentes, en la proporción y porcentaje que a cada uno de ellos le corresponde conforme al antecedente primero de este instrumento, toda la propiedad y la posesión, originada del inmueble, libre de gravámenes, sin reserva en su totalidad, al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, con la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este

instrumento, incluyendo sin limitarse a las menciones contenidas sobre el mismo y sin perjuicio de las acciones correspondientes a los arrendatarios del inmueble, y en la totalidad de los derechos y obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento. ---
Derivado de lo anterior, en este acto los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original, por conducto de su representante manifiestan su consentimiento en la fe de que con respecto al inmueble materia de esta escritura, se pagarán las mensualidades y obligaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad contenidas en: -----

SEÑALACIÓN DE AFECCIÓN EDUCATIVA. Los Copropietarios en este acto instruyen al notario público a dar fe como Educadora de Fideicomiso Original, que sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para los efectos antes mencionados en el Capítulo Segundo de esta escritura, presente y entregue una Notificación de Afectación Educativa a todos y cada uno de los arrendatarios y obligados de los Contratos de Arrendamiento del inmueble, a efecto de que a partir de la vigencia del Periodo de Transcurso, los arrendatarios, en su calidad de las Rentas y de las Cuentas de Mantenimiento mediante depósito en la Cuenta de Fideicomiso iniciasen en el entendido de que, -----

En la Notificación de Afectación Educativa se utilizarán los términos y standardmente (cuando los hubiera) en el momento que para la letra "E" se agrega al antecedente de esta escritura, en el notario público y cumpliendo con las formalidades exigidas por la legislación aplicable en el lugar de ubicación del inmueble, y -----

La Banca Mifel deberá entregar al Administrador las certificaciones que exija el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Educativa -----

La Banca Mifel deberá entregar a Deutsche Bank, copia de las certificaciones que exija el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Educativa -----

TERMINACIÓN PARCIAL DEL FIDEICOMISO ORIGINAL. En virtud de la reversión y transmisión de propiedad, usufructo y posesión contenida en la cláusula novena de este Capítulo Primero, Banca Mifel, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima que antecede, cancela y extingue parcialmente el Fideicomiso Original respecto del inmueble y los Contratos de Arrendamiento, subsecuendo dicho fideicomiso con toda fealdad y vigor sobre los bienes y cosas que no fueron objeto del presente instrumento y tornen parte del patrimonio del Fideicomiso Original -----

CLÁUSULA FINQUILITARIA. Los Copropietarios en su carácter de Fedatarios del Fideicomiso Original y sucesivamente por lo que se refiere al inmueble y a los Contratos de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula séptima que antecede, en este acto obligan a Banca Mifel, sus



delegados, fiduciarios, funcionarios, consejeros o directivos, que intervengan en la operación de Fideicomiso Original el tiene el más amplio que en derecho pueda por su actuación en el cargo de fiduciario que le fue conferido manifestando que no se reservan derecho ni acción legal que en contrario se contra obligarse a pagar en favor a salvo de cualquier reclamación o controversia presente o futura, y a indemnizarlo de los daños y perjuicios que haya sufrido o pague deudas de cualquier índole en que haya incurrido en el desempeño del cargo fiduciario.

QUINTA EMPLISIOS Para efectos fiscales se hace constar que con fundamento en el artículo catorce del Código Fiscal de la Federación, la reserva y transmisión de propiedad consignada en este Capítulo Primario no se considera traslativa de dominio en virtud de que los Copropietarios, se reservaron el derecho de recuperar la propiedad del Fideicomiso Original, tal y como se alega en este caso.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INVUELTA Y DE LA TUTELARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR.

CLÁUSULAS

PRIMERA. ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR - Sueto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, los Fideicomitentes Adherentes en este acto SE ADHIEREN, sin reserva ni limitación alguna, al estatuto del Fideicomiso Emisor mismo que declaran conocer en todos sus términos y condiciones, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones que conforme al Fideicomiso Emisor corresponden a los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo en particular los siguientes:

a) Realizar todos los actos necesarios para que las declaraciones de los Fideicomitentes Adherentes en este estatuto sean verdaderas, completas y no contengan alguna información relevante con relación al inmueble y a los Contratos de Arrendamiento.

b) Realizar todos los actos necesarios para mantener la validez y exhibibilidad de la aportación, transmisión y entrega de los Bienes Inmuebles al patrimonio de Fideicomiso Emisor en los términos indicados en este instrumento.

c) Abstenerse de realizar actos que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de Fideicomiso Emisor.

d) Conforme lo establecido en la Clausula Décima Primera, Sección IV del Fideicomiso Emisor, siempre y cuando sean considerados Fideicomitentes Adherentes Relevantes (conforme se define dicho término en el Fideicomiso Emisor) y el Fideicomite de Control sea menor de cuando menos al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBI en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, con copia al Comité de Prácticas del mismo Fideicomiso Emisor, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que

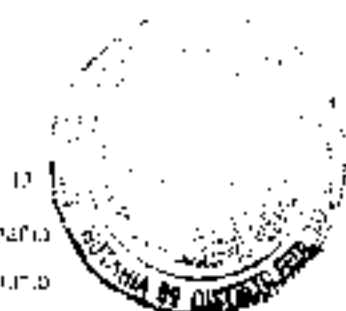
sustancialmente cumplir con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad (según se define dicho término en el Fideicomiso Enisor), dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración e prefe y demás condiciones de la operación pretendida -- (ii) En general, cumplir con las obligaciones a su cargo de acuerdo a este instrumento y a Fideicomiso Enisor. -----

SEGUNDA.- TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE. Sueto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para quedar irrevocablemente atados a los fines del Fideicomiso Enisor, los Fideicomitentes Adherentes en este acto APORTAN, TRANSMITEN Y ENTREGAN *ad corpus* a Deutsche Bank, el Valor de Aportación, su en el carácter de Financiero de Fideicomiso Enisor y para el cumplimiento de sus fines, ADQUIERE Y RECIBE en su totalidad y a su entera satisfacción y en estado en que se encuentra: -----

a) La propiedad del inmueble libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; el corriente en el pago de sus contribuciones, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y queda comprendido dentro de la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primer a de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a: (i) las construcciones actualmente edificadas y las que en su caso posteriormente se edifiquen sobre el inmueble; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que actualmente estén, o en el futuro sean, instalados o anclados al inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dichos inmuebles; (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora del inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dicho inmueble; (iv) los avales, licencias, avisos, compromisos de pago de contribuciones, planos y cualquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión o construcción del inmueble, o en su caso, el derecho de recibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, premio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o totalidad del inmueble; y (v) la titularidad de todas y cada una de las pólizas de seguros del inmueble, junto con todos los derechos inherentes a dichas pólizas de seguros, incluyendo, sin limitar, la facultad de exigir el pago de las indemnizaciones correspondientes, y -----

b) La posesión originaria del Inmueble, pero sin perjuicio de la posesión derivada de los arrendatarios respectivos. -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Enisor y para los efectos del Contrato de Administración, al momento de cumplirse la Condición Suspensiva, entregarán al Administrador, a satisfacción de este



último, las Pólizas de Seguro, junto con los endosos expedidos por la compañía aseguradora correspondiente, reconociendo a Deutsche Bank, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Emisor, como beneficiaria irrevocable de las mismas. -----

TERCERA.- APORTACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE: Sujeto al cumplimiento de la

Condición Suspensiva y [Nota: existen algunos contratos que tienen rescisiones en cuanto a la cesión de los derechos derivados de los contratos de arrendamiento, les proporcionaremos una lista de dichos contratos respecto de los cuales se deberá cumplir con dichas estipulaciones una vez que tengamos la entrega final de contratos y su análisis, para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN a Deutsche Bank, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, ADQUIERE y RECIBE la titularidad de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, incluyendo y a saber: -----

a) El derecho al cobro de todas las contraprestaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento; *incluyendo sin limitar:* (i) todas las Rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) Las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los gastos, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, continuación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y vi) el impuesto al valor agregado (el "IVA") derivado de los conceptos anteriores -----

b) Los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento. -----

c) Cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación del Inmueble -----

Las partes convienen que a partir de la Fecha de Cierre, las Rentas, Cuotas de Mantenimiento del Inmueble y el IVA correspondiente, conforme a los respectivos Contratos de Arrendamiento corresponderán a Fideicomiso Emisor, por lo que en caso de que Barón Mifre, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Original y/o los Fideicomitentes Adherentes las cobre o reciba de los arrendatarios respectivos, deben depositar su importe a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que esto ocurra, en las cuentas del Fideicomiso Emisor y notificar al Fiduciario de dicho depósito. -----

Los Fideicomitantes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos de Contrato de Administración, al cumplirse la Condición Suspensiva entregarán al Fideciatario y a su entera satisfacción los originales de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, y de los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "M".

CUARTA.- DERECHO DE REVERSIÓN. Los Fideicomitantes Adherentes se reservan expresamente el derecho de reversión de Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento y demás bienes en este acto fideicomitidos, derecho que podrán ejercer únicamente en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso Emisor y particularmente conforme al procedimiento establecida en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso Emisor. Para los efectos indicados en el párrafo anterior, los Fideicomitantes Adherentes aceptan y se obligan a ejercer el Derecho de Reversión única y exclusivamente por conducto de señor André El-Mann Arziti o en su defecto a través del señor Mousse El-Mann Arziti quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arziti, a quienes para efectos con esta obligación, en este acto designan irrevocablemente como su legítimo representante común.

QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN. Como contraprestación por la aportación de Inmueble, los Contratos de Arrendamiento y demás bienes fideicomitidos por los Fideicomitantes Adherentes al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos de esta escritura, Deutsche Bank en cumplimiento de las instrucciones recibidas del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor que bajo la letra "J" han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, entregará a los Fideicomitantes Adherentes, dentro de los Tres (3) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cierre, la cantidad de [*] CBIs en pago total del Valor de Aportación, conforme a lo siguiente:

a) Los CBIs serán percibidos por los Fideicomitantes Adherentes en el porcentaje en que cada uno de ellos en este acto transfiere la propiedad del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que se indica en el antecedente número de esta escritura, en consecuencia, a cada uno de los Fideicomitantes Adherentes le corresponde el número de CBIs que se indica en el documento que bajo la letra "X" se agrega al apéndice de esta escritura:

b) Los Fideicomitantes Adherentes irrevocablemente instruyen en este acto a Deutsche Bank para que les haga entrega de los CBIs que a cada uno de ellos corresponde mediante depósito de los mismos en la cuenta de intermediación bursátil número [*], abierta en [*] por Banca Mifel como fiduciario del Fideicomiso de Control;

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDELICOMITANTES ADHERENTES. Los Fideicomitantes Adherentes quedan obligados a:



15
a) Realizar todos los actos jurídicos y materiales necesarios a efecto de que se lleve a cabo la Notificación de Adhesión Fiduciaria respecto de todos y cada uno de los arrendatarios respecto de:

b) Entregar al Fiduciario del Fideicomiso Emisor en la Oficina del Jefe de Oficina En sede todas y cada una de las cantidades que por concepto de Rentas reciba de cualesquiera de los arrendatarios relativos al Inmueble con posterioridad al cumplimiento de la Condición Suspensiva, a más tardar dentro del día hábil siguiente a que ello ocurra.

c) Assumir el costo y realizar el pago inmediato de cualquier pasivo anterior (o causado por actos, hechos u omisiones anteriores) a la Fecha de Cierre, que sea derivado de, o esté relacionado con, el Inmueble o los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitarse, cualquier monto pagadero por concepto de impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje; (ii) con respecto contribuciones, sanciones o multas por diferencias en las construcciones declaradas o las cuotas de segunda mano de los trabajadores que participaron en dichas construcciones; o (iii) por la falta de cualquier licencia, permiso o autorización necesaria para haber realizado dichas construcciones o para explotar el Inmueble en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento, e incluye (o también) cualesquier cantidades pagaderas como indemnizaciones o compensaciones que deban cubrirse a los arrendatarios por incumplimientos de la parte arrendadora bajo sus respectivos Contratos de Arrendamiento o a terceros para resarcir la responsabilidad objetiva derivada de la propiedad del Inmueble.

d) Salvar en paz y a salvo, e indemnizar, a Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, así como a los titulares de los CRIs y a su Representante Común, por cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, que eventualmente llegara a surgir con motivo de los supuestos a que se refiere la presente cláusula.

e) Responder frente a Deutsche Bank o frente a los acreedores de Inmueble del saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley.

SÉPTIMA.- DESTINO: Deutsche Bank se obliga a destinar el Inmueble objeto de esta transmisión, única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor sin perjuicio de las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables.

..... CAPÍTULO TERCERO

..... DISPOSICIONES COMUNES

..... CLÁUSULAS

PRIMERA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA. Las partes convienen que la eficacia y exigibilidad de los actos jurídicos que se hacen constar en esta escritura y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos, queda sujeta al previo cumplimiento de la condición suspensiva la "Condición Suspensiva" consistente en que Deutsche Bank, en

su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, obtenga de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la emisión de los CBIs y realice su colocación entre el gran público inversionista mediante el registro de operación en el sistema respectivo de la Bolsa Mexicana de Valores a más tardar el día [*] de [*] de 2011.-----

SEGUNDA.- GASTOS E IMPUESTOS: Los honorarios, contribuciones y gastos de cualquier especie derivados de la celebración de este instrumento, así como de su protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, son a cargo del patrimonio del Fideicomiso Emisor, salvo el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única causados por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor que en su caso se causen, mismos que serán a cargo exclusivo de los Fideicomitentes Adherentes.-----

Para los efectos anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo [*] de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el suscrito notario determinó la ganancia para cada uno de los Fideicomitentes Adherentes por la cantidad total de \$[*] i[*] Pesos 00/100 (Moneda Nacional), según el procedimiento y método de cálculo que se indica en el documento que bajo la letra "Q" se agrega al apéndice de esta escritura; no obstante lo anterior, el suscrito notario se abstiene de realizar la retención y entero del impuesto correspondiente, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos de la fracción XIII (trece romano), del artículo doscientos veinticuatro de Ley del Impuesto Sobre la Renta y será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

De igual forma, el suscrito notario se abstiene de realizar el cálculo del impuesto empresarial a tasa única, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, 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 cinco (5) de Noviembre de dos mil siete (2007), el cual, en caso de causarse, será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

Por lo que se refiere al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, el suscrito notario hace constar que no se causa dicho impuesto toda vez que de conformidad con el artículo [*] del [Código Fiscal para el Distrito Federal] [Nota: Ajustar según sea aplicable] no se considera enajenación la aportación de bienes inmuebles a un fideicomiso, en caso de que el Fideicomitente se reserve el derecho a readquirir la propiedad, lo cual se hace constar en la Cláusula Cuarta del presente instrumento, no generándose en consecuencia impuesto a pagar.-----



TERCERA - DOMICILIOS Las partes comparecientes señalan como sus domicilios para todos los efectos derivados de los actos consignados en esta escritura los siguientes: -----

a) Los Fideicomitentes Adherentes: Avenida Paseo de los Tamarindos cuatrocientos, torre "B" piso catorce, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, en México, Distrito Federal; a la Atención de: [*] -----

b) Banca Mifel [*] -----

c) Deutsche Bank [*] -----

d) El Administrador [*] -----

En el caso de que cualquiera de las partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, deberá comunicarlo por escrito a las demás partes con cuando menos tres días hábiles de anticipación. -----

Todos los avisos y otras comunicaciones que las partes deban darse conforme a la presente escritura, se reputarán como dados cuando sean notificados fehacientemente por escrito y con acuse de recibo a los domicilios antes indicados o a cualquier que sea notificado de acuerdo con este procedimiento. -----

CUARTA - ENCABEZADOS: Los encabezados utilizados al principio de cada una de las cláusulas del presente instrumento, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. -----

QUINTA - LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente instrumento a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----



Loc. No. 115 636.

Anexo "G"

Criterios de Elegibilidad.

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- 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 el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- 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 Fiduciario Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.



Ex. No. 115.636

Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de CV, como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[]	[] de [] de []
Otros Gastos	\$[]	[] de [] de []

VoBo

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

Por: []

Por: []
Delegado Fiduciario



Exo No 115, 636

Anexo "I"

Reporte Mensual del Fiduciario.

[*] de [*] de [*]

The Bank of New York Mellon, S.A.

Institución de Banca Múltiple,

Representante Común

Paseo de la Reforma No 115 Piso 23

Col. Lomas de Chapultepec

Del. Miguel Hidalgo

C.P. 11000

México, D.F.

Tel. +5255-5063-3979

Fax. +5255-5063-3939

Atención: Delegado Fiduciario Responsable de RC/00[*]

[*]

Auditor Externo

[Domicilio]

Atención: [*]

[Fibra Uno Administración, S.A de CV.].

Administrador

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité Técnico

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité de Prácticas

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité de Auditoría

[Domicilio]

Atención: [*]

Ref.: Reporte Mensual del Fiduciario, correspondiente al periodo comprendido entre el

[*] de [*] de [*] y el [*] de [*] de [*].

El presente Reporte Mensual del Fiduciario se elabora en cumplimiento de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank



México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, con la comparecencia de Fide a Uno Administración, S.A. de C.V., como Administrador; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fiduciario"). Los términos en mayúsculas utilizados en el presente reporte que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Fidecomiso.

Este Reporte Mensual del Fiduciario comprende el periodo al rubro mencionado (el "Período Relevante").

Adicionalmente, el presente Reporte Mensual del Fiduciario deberá ser dispuesto por el Fiduciario a través de EMISNET.

I. Conceptos del Reporte.

[NOTA: Este inciso podrá ser omitido, en caso de que el Fiduciario proporcione un estado de cuenta mensual, siempre y cuando contenga los siguientes conceptos.]

a. Cantidad transmitida a las Cuentas en el Período Relevante, derivada de las Rentas.

S[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

b. Operación en las Cuentas.

1. Cuenta [*]:

(i) Cantidad transmitida a la Cuenta [*] al final del Periodo.

S[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

[Incluir cada cuenta]

c. Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión y a terceros, realizados durante el Período Relevante

Concepto	Monto	Fecha de Pago

d. Entrega de Distribuciones de Efectivo

Destinatario	Fecha	Concepto



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario.

Atentamente,

El Fiduciario

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

Representado por
[*]
Delegado Fiduciario

El Administrador, el Representante Común, el Auditor Externo, el Comité Técnico, el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría, por medio de la presente firma al calce acusan recibo del Reporte Mensual del Fiduciario por el Periodo Relevante al rubro mencionado.

El Administrador: [*] Representado por [*] Representante Legal	El Auditor Externo [*] Representado por [*] Representante Legal
Comité Técnico [*] Representado por [*] Miembro del Comité Técnico	El Representante Común The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple Representado por [*] Delegado Fiduciario
Comité de Prácticas [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Prácticas	Comité de Auditoría [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Auditoría



C.c.p. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



Ex. 116 115.636 1

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

ALDENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

EMISOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)

NO AMORTIZABLES AL PORTADOR

CLAVE DE PIZARRA [*]

TÍTULO ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión.
México, D.F., a [*] de [*] de 2011

Ampara [*]
Certificados Bursátiles Fiduciarios
(denominados Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios)
No Amortizables
Sin Expresión de Valor Nominal

IMPORTE DE LA EMISIÓN

S[*] ([*] PESOS 00/100 M.N.)

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso No. F/1401 constituido el [*] de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generan por virtud de la emisión de [*] ([*]) Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículos 7 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras. El presente Título ampara [*] ([*]) CBFIs al portador, no amortizables, numerados sucesivamente del número 1 al [*]

La inscripción de los presentes CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y su oferta pública fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el [*] de [*] de 2011, mediante el número [*] e inscritos en el mencionado Registro bajo el número [*], de fecha [*] de [*] de 2011.

LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN ADQUIRIR DERECHOS PARA RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.



El presente Título tiene como objeto el depósito en administración en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, los CBFIs y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los CBFIs se llevarán a cabo en Paseo de la Reforma número 255 Colonia Cuauhtémoc, México, 06500, Distrito Federal.

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

Derechos de los Tenedores. Los Tenedores de CBFIs, sólo tendrán derecho a:

Los CBFIs emitidos invariablemente representarán el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, como se establezca en los Documentos de Emisión respectivos, mediante:

(i) En su caso, el derecho a las Distribuciones de Efectivo, que serán entregadas, previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

(ii) En su caso, al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

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

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretende efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo.



El Comité Técnico aprueba el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;

Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores aceptan de manera expresa, para el caso de la realización de nuevas Emisiones de CBFIs por el Fiduciario, que (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que se emitan; y (ii) que no tienen ni tendrán derecho de uso en forma personal y directa sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

Los Tenedores, en virtud de la 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 FETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010.

Adicionalmente el pago de las Distribuciones de Efectivo no está garantizado.

Objeto Social del Emisor. El objeto social del Emisor es el siguiente:

- I. La prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis de dicha Ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social;
- II. Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines;
- III. Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito y las disposiciones que al efecto dicten el Banco de México, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes en el entendido que el Emisor en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito;
- IV. Emitir obligaciones subordinadas pero sólo en el supuesto de que dichas obligaciones se emitan para ser adquiridas únicamente por la Institución Financiera del Exterior que sea propietaria y controle, directa o indirectamente al Emisor;
- V. Realizar todo los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos.

Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.



El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujo de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

- b. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- c. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- d. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados;
- e. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- f. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y



celebrara otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos,

Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBPLs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al momento de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

- j. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- k. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspagos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- l. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines.
- m. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- n. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso.
- o. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso;
- p. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- q. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.
- r. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Placación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios.
- s. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- t. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados,



incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

u. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

v. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

- w. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- x. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;
- z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cc. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos, necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- dd. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social, incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- ee. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el



Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico, y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Clausula Trigesima Segunda del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- ff. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos.
- gg. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América, así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- jj. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;



ii. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;

En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establezca en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

nn. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

oo. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

pp. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;

qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y

rr. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act

Destino de los recursos. Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente



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

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Registro y depósito del Título. Los CBFIs se inscribirán en el RNV y se listarán en la BMV, de conformidad con la LMV y la Circular Única de Emisoras, así como a las otras reglas que aprueben la CNBV y demás órganos autorregulados del mercado de valores dentro del ámbito de su competencia.

El presente Título se depositará en el Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto en los artículos 282 (doscientos ochenta y dos), 283 (doscientos ochenta y tres) y 284 (doscientos ochenta y cuatro) y demás relativos de la Ley del Mercado de Valores, por lo que los titulares de los CBFIs acreditarán sus derechos de acuerdo con lo estipulado en los artículos 289 (doscientos ochenta y nueve) y 290 (doscientos noventa) de la misma LMV.

El Indeval llevará a cabo el registro de los CBFIs a favor de los intermediarios a través de los cuales los Tenedores los adquieran y/o administren conforme a sus sistemas y registros electrónicos.

Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;



Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir con cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la Ley, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;

- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir convocar a una Asamblea de Tenedores que decida el asunto de que se trate, para lo cual notificará la solicitud correspondiente al Representante Común, con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso como anexo del mismo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso;



Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito la información a que se refieren las disposiciones 4.033.00 y 4.033.03 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponden respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida

Posibles Adquirentes. Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

Régimen Fiscal. Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso.

Asambleas. Las Asambleas de Tenedores de CBFIs, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 227 (doscientos veintisiete), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte) y 221 (doscientos veintinueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por las demás disposiciones aplicables de dicha Ley, la LMV y conforme al Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTCO, 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 cumpliere 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 aplaze 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.

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.

- (ii) 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 los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por el 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.

- (iii) 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.

- (iv) Excepción por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del 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 favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del 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 favorable 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.

- (v) 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.

- (vi) 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 el Representante Común 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.

De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte 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 al Administrador.

- (viii) 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 CBFI que posean.
- (ix) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (x) 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.
- (xi) 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.
- (xii) 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.
- (xiii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

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

Técnicos en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Selección. Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese mismo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Titulo.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente.

Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrantes que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

Vigencia. En caso de extinción del Fideicomiso, la Emisora procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso, conforme a la cual el Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación y deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

Disposiciones relativas al Representante Común. Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMGV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTCOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218 y 228 r, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso, en los demás documentos de la transacción o en la LGTCOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

1. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. Verificar la constitución del Fideicomiso;
3. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los Bienes Inmuebles estén asegurados;
4. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
5. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso,



- Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago;
- Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los CBFIs cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o el 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;
8. Emitir, en nombre de los Tenedores de los CBFIs en su conjunto, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y los CBFIs;
9. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los CBFIs, como grupo;
10. Actuar como intermediario con el Fiduciario en nombre de los Tenedores de los CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con los CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
11. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
12. Solicitar del Fiduciario y del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
13. Proporcionar a cualquier Tenedor de los CBFIs, a costa de éste último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación; y
14. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los 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 los CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso y los CBFIs, y la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBFIs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs conforme a lo establecido en el Fideicomiso, 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.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el presente Título deje de tener vigencia.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a pagar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el



Representante Común podrá 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, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Legislación y Tribunales. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiere corresponderles.

México, D. F., a [*] de [*] de 2011.

LA EMISORA

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Alonso Rojas Dingler
Delegado fiduciario



HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CEFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEJCOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



EL REPRESENTANTE COMÚN

THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

Acepta el cargo y declara haber comprobado la constitución y existencia de los bienes objeto de la emisión así como sus obligaciones y facultades.

Mónica Jiménez Labra Sarabia
Delegado fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL
PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



Ex. No. 115,636 'K'

Anexo "K"

Notificación de Gastos de Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Emisión
FECHA: [] de [] de []

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciaria; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como Fideicomitente, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que adjunto a la presente como **Anexo A** se encuentra una lista de los Gastos de Emisión que deberán ser pagados con cargo al Fondo de Gastos de Emisión con los recursos provenientes de la Emisión. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos efectuar el pago de los mismos en las cuentas descritas en el anexo mencionado y a favor de las personas indicadas de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13 i del Fideicomiso.

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

----- Por [] -----
Delegada Fiduciaria



Para efectos del llenado del Anexo A se deberán considerar entre los Costos de Emisión los siguientes:

- a. Los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador relacionados con la Emisión;
- b. Los honorarios y gastos pagaderos a Protego Asesores, S. de R.L., como agente estructurador, y cualquier otro prestador de servicios en relación con la Emisión;
- c. Los honorarios y gastos pagaderos al Representante Común en relación con la Emisión;
- d. Los honorarios y gastos pagaderos al Fiduciario en relación con la Emisión;
- e. Cualesquier otros gastos, derechos y honorarios incurridos en relación con: (i) la inscripción de los CBEs en el Registro Nacional de Valores, (ii) el listado de los CBEs en la BMV, (iii) el depósito del Título con Indeval, (iv) el otorgamiento de cualesquiera instrumento notarial requerido en relación con lo anterior, y (v) la impresión de prospectos de colocación preliminares y definitivos y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con la Emisión;
- f. Los honorarios y gastos de todos los intermediarios de diversas, consultores, contadores y auditores contables en relación con la Emisión;
- g. Gastos de promoción, encuentros bursátiles, impresiones y publicaciones, y
- h. Cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos con relación a cualquier autorización gubernamental en relación con la Emisión.

En cada caso, conjuntamente con cualquier Impuesto al Valor Agregado y/u otros impuestos o derechos aplicables, pagaderos con respecto a dichas cantidades, excepto en lo relativo al impuesto sobre la renta generado en relación con los mismos.

**Anexo "II"****Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.**

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
 DE: El Representante Común
 ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
 FECHA: [] de [] de []

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

1. Gastos relacionados con la CNBV
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[]	[] de [] de []
Gastos relacionados con la BMV	\$[]	[] de [] de []
Gastos relacionados con el Indeval	\$[]	[] de [] de []



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

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

Por: [*]

Por: [*]
Delegado Fiduciario



ANEXO "M"
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

F/1401

Por su intervención en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar con cargo al patrimonio del Fideicomiso los honorarios que a continuación se indican, de acuerdo a lo establecido en la Clausula Vigésima Primera del Fideicomiso:

1. Honorario Inicial: Un pago inicial por aceptación de \$150,000.00 M.N. (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos en la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
2. Honorarios por Administración: Un pago anual por Administración de \$450,000.00 M.N. (Cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos por anualidades adelantadas, siendo la primera a partir de la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
3. Honorarios por Modificaciones: Todos aquellas cuestiones que requieran de la participación de Deutsche Bank o modificaciones al contrato de fideicomiso, causaran un honorario de \$10,000.00 M.N. (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, por cada modificación que se realice.
4. Poderes: La cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagadera por adelantado al otorgamiento de algún poder notarial a ser preparado y otorgado en términos del contrato o según sea necesario.
5. Gastos: Todos aquellos gastos relativos a viajes y demás gastos, dentro de los que se incluye de manera enunciativa, gastos de registro, honorarios de notarios públicos, honorarios de asesores legales externos, etc., serán cobrados según sea el costo.

Los impuestos, derechos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomitente.

Los honorarios anteriormente citados serán incrementados anualmente de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las partes acuerdan que el Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, mientras exista cualquier adeudo a su favor pendiente de liquidarse.

En el supuesto que los honorarios aquí descritos no sean pagados directamente al Fiduciario por el Fideicomitente con recursos propios, y al existir adeudo, dichos honorarios podrán ser cobrados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.



que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, se le deberá pagar intereses moratorios que resulte de multiplicar por 2.5 (dos punto cinco) veces la TIE (Tasa de Interés del Equilibrio) o la tasa que le sustituya a treinta días (Tasa Moratoria) divisible a los días de mora, a razón de dividir la Tasa Moratoria entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado multiplicarlo por el número de días de mora.

En caso de que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, las Partes autorizan para que el Fiduciario cobre dichos honorarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin necesidad de notificación previa o resolución judicial alguna.

C



ANEXO "N" HONORARIOS DEL REPRESENTANTE COMÚN

Con sujeción a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera, el Representante Común, por el desempeño de su cargo tendrá derecho a percibir los honorarios que a continuación se describen:

1. Honorario inicial: Un pago inicial por aceptación del cargo del Representante Común por la cantidad de USD\$5,000.00 (Cinco mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso correspondiente.
2. Honorario anual de administración por la emisión: Un honorario anual de administración por la emisión, por la cantidad de USD\$20,000.00 (Veinte mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de firma del título que ampare la emisión correspondiente.
3. Asistencia a juntas adicionales: Los honorarios descritos en los dos incisos inmediatos anteriores, abarcan la asistencia trimestral a la Asamblea de Tenedores, siendo un total de cuatro juntas por año. Todas aquellas juntas adicionales en donde se requiera de la presencia del Representante Común serán cobradas por separado, causando un honorario de USD\$400.00 (Cuatrocientos dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por cada junta adicional.
4. Honorarios por modificaciones: Cualquier modificación a los documentos de la transacción que requieran la revisión del Representante Común, serán cotizados de manera separada.
5. Gastos relacionados: Todos los gastos en los que el Representante Común deba de incurrir por virtud de la transacción, serán cobrados al costo.

Los honorarios antes mencionados serán incrementados anualmente de acuerdo con el *Consumer Index Price* publicado por *U.S. Department of Labor Statistics*.

En caso de que el Representante Común en un plazo mayor a 60 (sesenta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, no haya podido realizado el cobro de sus honorarios al Patrimonio del Fideicomiso, se encontrará facultado a cobrar intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos que publique el Banco de México en el *Diario Oficial de la Federación* en el periodo comprendido desde la fecha en que dichos honorarios fueron exigibles a la fecha del pago total de dichos saldos insolutos.



Sr. Sociedad) [*]

[*]

[*]

a [*] de [*] de 2011.

Le dirijo la presente en mi carácter de Delegado Fiduciario de Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso [*] (en lo sucesivo, "Mifel").

Con fecha [*] de [*] de 2011 la propiedad del inmueble ubicado en [*] fue transmitida por [*] a través de una aportación en fideicomiso, a favor de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso [*] según consta en escritura [*], de fecha [*], otorgada ante la fe del notario público número [*] del Distrito Federal, Licenciado [*].

Dado lo anterior, y con fundamento en lo establecido en el artículo [*] del Código Civil del Estado de [*], por medio de la presente atentamente le informamos que a partir del día [*] de [*] de 2011, todos los pagos por rentas, mantenimiento o por cualquier otro concepto que hasta la fecha usted, en su carácter de arrendatario del inmueble identificado como [*], deberán ser hechos a la persona y a la cuenta que a continuación se indica,

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso irrevocable número F/1-101.

Banco:

Cuenta:

Sucursal:

Otros datos:

Atentamente,

**BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO _____,**

Por: _____
Delegado Fiduciario.



EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA. Que el señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, acreditó su carácter de **APODERADO LEGAL** de la sociedad denominada **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425.879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito. De dicho instrumento se copia, en lo conducente, lo que sigue: "..... ESTATUTOS.- ARTÍCULO CUARTO.- OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto: A.- Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.- B.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.- C.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.- D.- Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita.- E.- Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones, transacciones por cuenta propia o de terceros con sociedades nacionales o extranjeras, dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigentes.- F.- Obtener, otorgar, realizar e intervenir en financiamientos de cualquier clase a corto mediano y largo plazo, con o sin garantía específica, incluyendo prendas e hipotecas, ya sea en relación con sus objetos sociales, o con respecto a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- G.- Emitir, colocar, negociar y adquirir títulos o valores en serie, obligaciones sociales, bonos, certificados de participación, obligaciones en general y demás instrumentos, ya sean o no cotizados en bolsas, o bien se trate de valores propios o ajenos.- H.- Prestar toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial por cuenta propia o de terceros de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales.- I.- Prestar servicios de asesoría jurídica, contable, fiscal, administrativa, de mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos, y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de bienes inmuebles.- J.- Llevar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción a cualquier persona física o moral, ya sea nacional o extranjera, o al gobierno federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios, los organismos descentralizados o las sociedades de participación estatal.- K.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales,

W

comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- L.- Constituir, edificar, mantener y administrar regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, condohoteles, tiempos compartidos y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables.- M.- Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisaria todo tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar, fideicomisos turísticos o para la explotación comercial sobre terrenos ubicados en zonas restringidas, de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera.- N.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir patentes de invención y de mejora, modelos, dibujos industriales, marcas, nombres comerciales, indicaciones de procedencia y las designaciones o nombres de origen, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- O.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir derechos de autor o "copyrights", bajo cualquiera de sus formas jurídicas, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- P.- Preparar concursos de sociedades contratistas para la realización de toda clase de obras, construcciones y desarrollos.- Q.- Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles, o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional.- R.- Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas, sean físicas o morales, nacionales o extranjeras, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimiento de dichas obligaciones.- S.- Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como por cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollos inmobiliarios y en general desarrollar, construir, equipar, comercializar, operar, y explotar toda clase de centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones.- T.- Llevar a cabo toda clase de diseños y proyectos para la construcción de toda clase de edificios y obras, fórmulas, especificaciones, presupuestos, programas, volúmenes y estimaciones de toda clase de obras, así como el control técnico, financiero y contable de las mismas.- U.- Fabricar, importar y exportar, manufacturar, comprar, vender, comercializar y distribuir todo tipo de herramientas, maquinaria, equipo, refacciones, insumos y bienes de capital o de cualquier clase de bienes o productos, ya sea directamente o a través de terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras.- V.- Negociar, celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y operaciones, ya sean mercantiles, civiles o de cualquier naturaleza jurídica, permitidos por las leyes aplicables y que tiendan a la realización de los fines de sociedad.- Las actividades antes relacionadas, no tendrán más límite que las señaladas en la Ley de Inversiones Extranjeras y en los tratados internacionales ARTÍCULOS TRANSITORIOS.- SEGUNDO.- Los otorgantes, para cumplir con lo dispuesto por el Artículo sexto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por unanimidad de votos, salvando el suyo el interesado en cada caso, tomaron las siguientes: RESOLUCIONES: 3.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONFIERE y OTORGA en favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI, ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, PODER GENERAL, con las siguientes facultades y sujeto a las modalidades que más adelante se indican: A).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especiales, en los



términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, y su correlativo de cualquier Estado de la República en donde se ejercite el presente mandato, y del Código Civil Federal.- De manera enunciativa y no limitativa, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.- III.- Para comprometer en árbitros.- IV.- Para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral.- V.- Para recusar.- VI.- Para recibir pagos.- VII.- Para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistir de ellas cuando lo permita la Ley.- VIII.- Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- Los apoderados ejercerán el mandato a que alude el inciso anterior, ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal y Penal, y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.- B).- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- C).- Poder en materia laboral, con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, de la citada Ley, así como comparecer a juicio, en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos, y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley.- D).- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil.- E).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.- y G).- Facultad para conferir a las personas que designe como apoderados, la facultad de sustituir a su vez los poderes que les hubiese otorgado.- MODO DE EJERCICIO: (i) Gozarán en lo individual de todas las facultades conferidas en los incisos A), B), C), F) y G) de esta resolución; (ii) las facultades conferidas en el inciso E), podrán ser ejercidas conjunta o individualmente, indistintamente, por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI; (iii) las facultades conferidas en el inciso D), así como para gravar y dar en garantía los bienes de la sociedad, serán ejercidas: Por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, conjunta o individualmente, indistintamente; y siempre conjuntamente por los señores ELÍAS SACAL MICHA y MAX EL-MANN ARAZI.....".

Y para acreditar la personalidad el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, como APODERADO LEGAL de **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN"**, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.

El NOTARIO N.º. 89 del D.F.,

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY

150



No. 115,636 LETRA Q

EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, acreditaron su carácter de Delegados Fiduciarios de "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre del año dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, titular de la Notaría Pública número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número diecinueve de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, del que se copia en lo conducente, lo que sigue: "... hago constar LA DESIGNACIÓN Y RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LOS PODERES OTORGADOS A LOS MISMOS, que formaliza el licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en los términos de las siguientes ANTECEDENTES.- I.- Mediante escritura cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y uno, extendida el veinticinco de febrero de dos mil, ante el notario diecinueve del Distrito Federal Miguel Alessio Robles, en cuyo protocolo actuó como suplente, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, por la cual se constituyó "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad, duración indefinida y capital social de doscientos treinta y un millones doscientos mil pesos.- VI.- Según escritura ochenta y un mil doscientos sesenta y nueve, extendida el seis de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria que los accionistas de "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebraron el treinta de mayo de dos mil ocho, en la que se tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales, a fin de quedar con la citada denominación de "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con duración indefinida, domicilio en México, Distrito Federal y capital social de setecientos ocho millones ochocientos treinta y dos mil pesos.... De los estatutos sociales en vigor, el suscrito Notario compulsó lo que en su parte conducente dice: ".....ARTÍCULO SEGUNDO.- Objeto Social.- La Sociedad tiene por objeto: (1) La prestación de servicio de banca de crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles, (2) Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título toda clase de derechos y bienes muebles, así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social; (3) Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable; en el

entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito; (4) Emitir obligaciones subordinadas; y (5).- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.....

CAPÍTULO IV.- ADMINISTRACIÓN.- ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- Órganos de Administración.- La dirección estará confiada a un Director General y la administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración. Las designaciones correspondientes al Consejo de Administración y el Director General se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito.- El Consejo de Administración deberá designar un Comité de Auditoría, con carácter consultivo, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Instituciones de Crédito.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Designación y Duración.- El Consejo de Administración se designará por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15) miembros, de los cuales cuando menos el veinticinco por ciento (25%) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.....

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Sesiones.- El Consejo de Administración se reunirá por lo menos trimestralmente y de manera adicional, cuando sea convocado por el Presidente del Consejo de Administración, por al menos una cuarta parte (1/4) de los miembros del Consejo de Administración o por los Comisarios de la sociedad. La convocatoria deberá ser hecha por el Secretario, a solicitud de las personas mencionadas anteriormente y deberá ser remitida al domicilio que los Consejeros y Comisarios hubieren registrado con la Sociedad, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles de la sesión correspondiente.- Las Sesiones del Consejo de Administración quedaran legalmente instaladas si al menos la mayoría de sus miembros están presentes, en el entendido que por lo menos un miembro deberá ser consejero independiente. Las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas si son adoptadas por el voto afirmativo de la mayoría de sus asistentes.....

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Facultades del Consejo de Administración.- El Consejo de Administración tiene las facultades que a los órganos de su clase atribuyen las Leyes y estos Estatutos, por lo que de manera enunciativa y no limitativa podrá: (1).- Representar a la Sociedad ante las autoridades administrativas y judiciales, sean estas Municipales, Estatales o Federales, así como ante las autoridades del trabajo o árbitros, con poder general para pleitos y cobranzas, por lo que se entienden conferidas las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, sexta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito federal, por lo que, de modo ejemplificativo, podrá: (a).- Promover juicios de amparo y desistirse de ellos.- (b).- Presentar y ratificar denuncias y querellas penales; satisfacer los requisitos de estas últimas y desistirse de ellas.- (c).- Constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, federal o local.- (d).- Otorgar perdón en los procedimientos legales.- (e).- Articular o absolver posiciones en juicios de cualquier género, incluidos los laborales; en el entendido, sin embargo, de que la facultad de absolverlas sólo podrá ser ejercida por medio de personas físicas que al efecto designe el Consejo de Administración, por lo que quedan absolutamente excluidos del goce de la misma cualesquiera otros funcionarios o apoderados de la Sociedad; y (f).- Representar a la Sociedad ante todo tipo de autoridades en materia laboral, sean administrativas o judiciales, locales o federales; actuar dentro de los procedimientos procesales, judiciales, extrajudiciales o paraprocesales correspondientes, desde la etapa de la conciliación y hasta la ejecución



laboral y celebrar todo tipo de convenios, en los términos de los artículos once (11), setecientos ochenta y siete (787) y ochocientos setenta y seis (876) de la Ley Federal del Trabajo.- (2).- Administrar los negocios y bienes sociales con el poder general más amplio de administración, en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), párrafo segundo, de los mencionados Códigos Civiles.- (3).- Emitir, suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito en los términos del Artículo Noveno (9º) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- (4).- Ejercer actos de dominio respecto de los bienes de la Sociedad, o de sus derechos reales o personales, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) de los citados Códigos Civiles y con las facultades especiales señaladas en las fracciones primera, segunda y quinta del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los referidos ordenamientos legales, ajustándose a lo dispuesto en la fracción primera del artículo ciento seis (106) de la Ley de Instituciones de Crédito.- (5).- Para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad y girar contra ellas, así como para designar personas que giren en contra de las mismas y para hacer depósitos.- (6).- Establecer reglas sobre la escritura, organización, integración, funciones y facultades de los comités y de las comisiones de trabajo que estimen necesarios; nombrar a sus integrantes, y fijarles su remuneración.- (7).- En los términos del artículo ciento cuarenta y cinco (145) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, designar y remover al Director General y a los principales funcionarios, con observancia de lo dispuesto en el artículo veinticuatro (24) de la Ley de Instituciones de Crédito; a los delegados fiduciarios; el auditor externo de la Sociedad; al Secretario y Prosecretario del propio Consejo; señalarles sus facultades y deberes y determinar sus respectivas remuneraciones.- (8).- Otorgar o revocar los poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y cualesquiera poderes especiales o facultades para la suscripción de títulos de crédito que sean convenientes a los funcionarios de la sociedad o a cualquiera otras personas, y revocar los otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y, con observancia de lo dispuesto en las leyes aplicables, delegar sus facultades en el Director General, o algunas de ellas en uno o varios de los consejeros, o en los apoderados que designen para tal efecto, y en los términos o condiciones que el Consejo de Administración señale.- (9).- Delegar en favor de la persona o personas que estime convenientes, la representación legal de la Sociedad y conferirles poder general para pleitos y cobranzas, con las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito Federal, y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los mencionados cuerpos legales, de modo que, ejemplificadamente puedan: (a).- Ostentarse como representantes legales de la Sociedad en cualquier procedimiento o proceso, administrativo, laboral, judicial o cuasijudicial y, con ese carácter, hacer todo género de instancias y, señaladamente, articular o absolver posiciones en nombre de la sociedad; concurrir en el periodo conciliatorio, ante las Juntas de Conciliación y arbitraje; intervenir en las diligencias respectivas y celebrar toda clase de convenios con los trabajadores.- (b).- Sustituir, otorgar y revocar mandatos.- (10).- Para convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas en todos los casos previstos por los Estatutos, o cuando lo considere conveniente, fijar la hora y la fecha en que tales Asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones.- (11).- Para establecer oficinas, agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier parte del territorio nacional, respecto de lo cual se requerirá la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (12) Aprobar aquellas operaciones en virtud de las cuales resulten o

puedan resultar deudores de la Sociedad las personas a que hace referencia el artículo setenta y tres (73) de la Ley de Instituciones de Crédito y sujeto a lo establecido a dicho artículo y en el artículo setenta y tres bis (73 bis) de dicha Ley.- (13).- Designar al auditor externo independiente; y.- (14).- En general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución de los fines de la Sociedad, excepción hecha de los expresamente reservados por Ley o por estos Estatutos a la Asamblea de Accionistas.- VIII.- El Licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, exhibe un documento de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, que contiene la certificación de dos resoluciones tomadas por los miembros del Consejo de Administración de dicha sociedad, en sesión celebrada el veintiocho de octubre de dos mil diez misma que literalmente dice: "El suscrito, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales, en mi carácter de Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (la "Sociedad"), certifico que con fecha 28 de octubre de 2010, se reunieron los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a fin de celebrar una Sesión del Consejo de Administración "RESOLUCIONES: TERCERO: (sic) se ratifica a los señores Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dingler como delegados fiduciarios a quienes se les otorgaron los siguientes poderes: (a) Poder general para pleitos y cobranzas, con la amplitud mencionada en el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos contenidos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República y para el Distrito Federal (el "Código Civil"), con todas las facultades que requieran cláusula especial de conformidad con los artículos dos mil quinientos ochenta y dos y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil y sin limitación alguna. Este poder incluye de manera enunciativa mas no limitativa: promover y desistirse de toda clase de acciones aún de juicio de amparo; absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la Sociedad sea parte, comparecer y ejercer sus facultades ante toda clase de personas, árbitros y autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales y laborales, municipales, estatales o federales, judicial o extrajudicialmente, con la mayor amplitud posible y expresamente presentar denuncias, querellas y reclamaciones, ratificarlas y desistirse de las mismas; otorgar perdones judiciales, solicitar la declaración de quiebra y en general, iniciar, proseguir y concluir de cualquier forma toda clase de acciones, recursos y procedimientos, en el desempeño de los fines de los fideicomisos, y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (b).- Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (c).- Poder general para actos de administración de acuerdo con el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de celebrar contratos de arrendamiento, comodato y adquirir los bienes muebles y equipo que sean necesario, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad.- (d).- Poder especial en cuanto a su objeto, pero general y sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitado, en términos del artículo ochenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito, para los efectos de su representación en

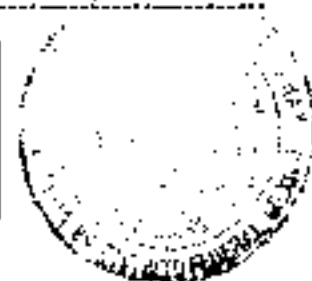


los conflictos laborales en los que sea parte, entre los que de una manera enunciativa y no limitativa se incluyen facultades para actuar en representación de la Sociedad ante o frente a los sindicatos con los cuales se tengan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, poder para actuar ante o frente a los trabajadores de la sociedad personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; comparecer al desahogo de la prueba confesional en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con las facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ser oído ante cualquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos tres de la Ley Federal del Trabajo, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad. Podrá asimismo comparecer ante las juntas de conciliación y arbitraje ya sean locales o federales y en consecuencia, tendrá la representación patronal de la Sociedad para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete y también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de él en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera de la Ley Federal del Trabajo; señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones en los términos del artículo setecientos ochenta y seis; comparecer con la representación bastante y suficiente para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres en sus tres fases de conciliación, demanda y excepciones y ofrecer y admitir pruebas en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos setenta y cuatro; proponer arreglos conciliatorios, comprometer, tomar toda clase de decisiones, negociar, suscribir y rescindir convenios laborales, actuar como representante de la Sociedad, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (e).- Poder general para actos de dominio, con la amplitud mencionada en el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de otorgar garantías y avales, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (f).- Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (g).- Poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas, desempeñar el cargo de albacea o la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o lo extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias, entre otras, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (h).- Facultad para otorgar, suscribir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y

revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado. En el entendido que dichos poderes únicamente podrán ser ejercidos para la celebración de los contratos de fideicomiso que celebre la Sociedad y sólo respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la Sociedad actúe como fiduciario, así como para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad en los términos del inciso (g) anterior." • Se extiende el presente para todos los efectos legales a que hubiere lugar en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 18 de noviembre de 2010. • Atentamente, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales. - Secretario del Consejo de Administración. - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple. - Firma ilegible. - CLÁUSULA ÚNICA: El licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, quien certificó que los miembros del Consejo de Administración celebraron Sesión el veintiocho de octubre de dos mil diez, certificación que ha quedado transcrita en el párrafo octavo de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura 2.- LA RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y DEL OTORGAMIENTO DE PODERES a favor de los señores GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y ALONSO ROJAS DINGLER, a quien se refiere la resolución segunda tomada por el Consejo de Administración en su sesión de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez, cuya certificación en este instrumento se protocoliza, con las facultades que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra....." ----- Y para acreditar la personalidad de los señores GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y ALONSO ROJAS DINGLER, como Delegados fiduciarios de dicha Institución de Crédito, extiendo la presente certificación, constante de seis páginas útiles. - Va cotejada y corregida. - Doy fe. -----

El NOTARIO No. 89 del D.F.

Lic. GERARDO CORREA VICIUGARAY.



MSO spr



EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de Delegada Fiduciaria de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), del que se copia, en lo conducente, lo que sigue: ".....hago constar: La DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE FACULTADES que hace "THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a favor de los señores..... MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA representado por la delegada especialmente designada por el Consejo de Administración licenciada Paola Piotti Acosta, en términos de los siguientes antecedentes y declaración y cláusula ANTECEDENTES I.- Por escritura número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, otorgada en esta Ciudad el seis de febrero de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, se constituyó THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de cuatrocientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y dos mil pesos, moneda nacional..... II.- La escritura a que se refiere el inciso anterior fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco.- III.- Por escritura número cincuenta y ocho mil novecientos sesenta y tres, otorgada en esta Ciudad el ocho de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, reformó íntegramente sus estatutos sociales. Dicha escritura fue inscrita en el registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio mercantil ya citado.- IV.- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veinte, otorgada en esta Ciudad el diecinueve de noviembre del dos mil ocho, ante el suscrito Notario THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, aumentó su capital social en la suma de doscientos treinta millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional y modificó en lo conducente el artículo sexto de sus estatutos sociales.- e) - Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veintiuno, otorgada en esta Ciudad, el diecinueve de noviembre de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante, se fusionó con Vertrouwen Mexicana, Sociedad Anónima, como sociedad fusionada, subsistiendo en consecuencia la primera, aumentó su capital social en la cantidad de un peso, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional, modificando el artículo sexto de sus estatutos sociales, y en dicha escritura consta que la sociedad fusionante adquirió a título universal el patrimonio de la Fusionada que a su vez estaba constituida por el patrimonio que

había recibido de Banco J.P. Morgan, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero. VI.- De las escrituras que se relacionan en los incisos que anteceden aparece que esta sociedad se denomina THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional y su objeto es:..... XV.- Practicar las operaciones de fideicomiso, a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones. IX.- La compareciente me exhibe el acta de resoluciones de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad y que a la letra dice: ACTA DE RESOLUCIONES UNÁNIMES TOMADAS FUERA DE SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., Institución de Banca Múltiple 01 de agosto de 2008.- Los señores Elizabeth DaSilva Moreira, Walter Tito Mejía Triay, Samir Mohan Pandiri y Afriana Gabriela Mendizábal Moral, consejeros propietarios y las señoras Paola Piotti Acosta y Eva Isabel Frias Castro, consejeras suplentes del Consejo de Administración de The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, (en lo sucesivo el "Banco" o la "Sociedad") con fundamento en el artículo vigésimo octavo de los estatutos sociales de la sociedad y en el artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toman por unanimidad la siguiente RESOLUCIÓN Designación de Delegados Fiduciarios y otorgamiento de poderes.- El Consejo manifiesta la conveniencia de designar como Delegados Fiduciarios a los señores..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, de conformidad con los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito, así como la conveniencia de otorgarle los poderes y facultades necesarios para el ejercicio de su cargo.- Los señores consejeros aprobaron por unanimidad lo siguiente: Con fundamento en lo establecido en los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito se otorga a favor de, ... Mónica Jiménez Labora Sarabia, para que de manera individual y en el ejercicio de su cargo como Delegados Fiduciarios (i) celebren y practiquen todas las operaciones de fideicomiso; celebren los contratos de fideicomiso correspondientes y en general, en forma enunciativa mas no limitativa, realicen todos los actos necesarios respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la sociedad actúe como Fiduciario, o bien de manera enunciativa mas no limitativa; (ii) celebren los mandatos, comisiones, contratos de depósito, contratos de representación común, así como cualesquier otro contrato o convenio y suscriban cualquier instrumento o título de crédito relativo a comisiones, mandatos o representaciones común en que funjan en su calidad de Delegados Fiduciarios, para ser ejercidos de la forma en que se indica, e independientemente de los poderes a ellos conferidos para otros fines de la sociedad; Los poderes que se les otorgan a las personas mencionadas, exclusivamente en su calidad de Delegados Fiduciarios y para ser ejercidos individualmente son: I.- Poder General para pleitos y cobranzas, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos de la fracción I del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con los demás Estados de la República y del Código Civil Federal y con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, incluyendo las mencionadas en los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado Código Civil para el Distrito Federal, sus correlativos de los Códigos Civiles de todos y cada uno de los Estados de la República y del Código Civil Federal.- Enunciativa mas no limitativa, los apoderados tendrán facultades para intentar desistirse de toda clase de juicios, recursos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo; para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones;



para recusar, para recibir pagos; para hacer cesión de bienes; para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistirse de ellas; para coadyuvar con el Ministerio Público y para otorgar el perdón legal; 2.- Poder para actos de administración, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 3.- Poder para actos de dominio, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 4.- Poder general para girar, aceptar, suscribir, librar, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9º, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tercer párrafo del 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y 2554 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los estados de la República.- 5.- Facultad para abrir y cerrar cuentas bancarias, librar en las mismas y designar personas que libren contra ellas..... 7 - Facultad para otorgar poderes. Los apoderados tendrán facultades amplísimas para otorgar poderes generales o especiales, para ser ejercidos conjunta, separada o individualmente y para revocar unos y otros en todo o en parte, facultades que se limitan a los poderes que en este acto se les otorgan. Asimismo, también se les otorgan facultades para sustituir y/o delegar sus poderes, total o parcialmente, reservándose para sí su ejercicio solo en cuanto a las facultades y poderes referidos se les hubieren otorgado. En ningún caso los apoderados tendrán facultades para nombrar Delegado Fiduciario ni sustituir, ceder ni delegar su nombramiento en persona alguna.- Los apoderados ejercitarán las facultades y poderes a que aluden las cláusulas anteriores ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales inclusive de carácter Federal o Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo Los señores Consejeros decidieron nombrar como delegados especiales a los señores Carlos Manuel López Cedeño, Paola Piotti Acosta y María Hilda Flores, para que en forma individual o conjunta comparezcan ante el notario público de su elección y soliciten la protocolización de las presentes resoluciones y en general, realicen todos los actos necesarios para cumplir los acuerdos aquí tomados por el Consejo Esto expuesto la compareciente otorga CLÁUSULA UNICA Por acuerdo unánime de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, designa como Delegados Fiduciarios a los señores MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA a quienes para el desempeño de su cargo se les otorgan conjunta o separadamente las facultades a que se refieren las resoluciones que han sido transcritas en el inciso quinto de los antecedentes de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra....."-----
----- Y para acreditar la personalidad de la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, como Delegada Fiduciaria de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, exiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

EL NOTARIO No. 89 DEL D.F.,

LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.

ACR:esh





LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

COPIA CERTIFICADA

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; --- --

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----



NÚMERO CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES NSR

LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MSO/mg

FOLIO DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO

En la Ciudad de México, a veintiocho de enero del año dos mil once, yo, el licenciado Gerardo Correa Echeagaray, titular de la Notaría Pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:

EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran:

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE";

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, y

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, ...

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- CONTRATO DE FIDEICOMISO. Por escritura número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, pasada en esta Ciudad con fecha diez de enero del año dos mil once, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Echeagaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, se hizo constar el contrato de fideicomiso identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), (en lo sucesivo el "FIDEICOMISO") del que se copia, en lo conducente, lo que sigue:

" hago constar... CLÁUSULAS.- **SEGUNDA. CELEBRACIÓN.**

2.1 Celebración del Fideicomiso Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso.. 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.....

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:
- a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
 - b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
 - c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
 - d. Fideicomisarios en:
 - Primer Lugar: Los Tenedores de las CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y las CBFIs.
 - e. Fideicomisarios en:
 - Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.
 - f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.1 COMITÉ TÉCNICO

Creación del Comité Técnico.

9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LR, por medio del presente se establece un comité técnico tal "Comité Técnico" que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 veintinueve miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:

Cualesquier Tenedores que en la individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de las CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción



podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional 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 y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.-----

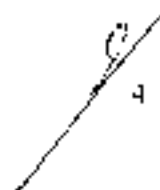
9.1.3 No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico -- -----

9.1.4 El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado -----

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes o través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de su cargo 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 del 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 del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Háiles siguientes de lo contrario se considerará que los Tenedores

respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada. -----

- 9.1.6 Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario. -----
- 9.1.7 Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico. -----
- 9.1.8 Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. -----
- 9.1.9 El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----
- 9.1.10 El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----
- 9.1.11 El nombramiento de miembros del 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 en efectivo o en especie. -----
- 9.1.12 Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábitiles siguientes al de


4



información o antes de una sesión del Comité Técnico (la que suceda primero), 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, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso -----

9.1.13 Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico -----

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV -----

Sesiones del Comité Técnico -----

9.1.15 El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico, de conformidad con la presente Cláusula (excepción convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes -----

9.1.16 Para que las sesiones del 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 una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----

9.1.17 El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico, en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la en-

deberá ser firmada por el presidente. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico -----

9.1.18 Las sesiones del 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 -----

9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones, en el entendido que estas deberán ser confirmados por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos -----

9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BAV y EMISNET -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico -----

9.1.21 Cualquiera de los miembros del 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 piensa celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----

9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piensa celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a lo que se vaya a llevar a cabo la sesión -----

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico -----

9.1.23 Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico. -----

Facultades del Comité Técnico -----

9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables. -----

- (i) Acordar la Emisión de los CIFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Monissa El-Moun Arozi (quien también



- debe abstenerse de usar el nombre de Moisés El-Mann Arazí y André El-Mann Arazí, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión. -----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos la establecida en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes -----
- Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplir con los Criterios de Elegibilidad, para la cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo 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 por el presente Fideicomiso -----
- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes -----
- El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no

requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones -----

(vi) En casos urgentes cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, 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 -----

(vii) Designar y en caso de mediar una Comisión de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y modificaciones 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 -----

(viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría -----

(ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario -----

(x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador -----

(xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores -----

(xii) En su caso, aprobar a solicitud del 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 -----

(xiii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contrarían financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----

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 30% (treinta 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 para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones financieras 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 del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (ii) anterior.

8. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del 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 lograse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalancue el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en la individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii).

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii).

- (iv), Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar la siguiente:

9

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativamente y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al originalmente; (iv) el valor del mismo se marchice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos una de las supuestos a que se refieren los párrafos B, D, E y G, siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelado el trimestre anterior con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de (2 (dos) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes 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 previa 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 deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Fideicomiso. --



ora el caso de la enajenación de un bien inmueble durante el Período Mínimo de Inversión; (ii) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (iii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (v) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el 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 al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, 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 el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, 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 las CRFIs en circulación. -----

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere en 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 el 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 el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. -----
Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente -----

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 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, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.-----

- (xvi) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Rendido Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
 - (xvii) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. -----
 - (xviii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último. -----
 - (xix) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados. -----
 - (xx) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.
 - (xxi) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo. -----
 - (xxii) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----
- El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a



los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes -----

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración -----

9.1.26 Comité Técnico a partir de la Emisión El Comité Técnico a partir de la Emisión de CBFs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el presente Fideicomiso, estará integrado de la siguiente manera. -----

	Miembro Propietario	Miembro Suplente -----	Miembro Independiente
1	Moussé El-Mann Arazé	Charles El-Mann Farja	No-----
2	André El-Mann Arazé	Charles El-Mann Jaffé	No-----
3	Isidoro Attié Lomado	Eduardo Chevem Harare	No-----
4	Eliav Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann Arazé	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Aboud Attié Dayán	Isaac Attié Lomado	No-----
7	Amin Gnamt Hemsam	Alberto Gnamt Hemsam	No-----
8	Jean Kabahje Sacal	Rafael Kabahje Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros	Por designar-----	Si-----
10	Henry Davis	Por designar-----	Si-----
11	Ruben Gahberg	Por designar-----	Si-----
12	Hermínio Bianco	Por designar-----	Si-----
	-----	-----	-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA -----

Creación del Comité de Auditoría -----

9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría") -----

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría -----

Facultades del Comité de Auditoría -----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes -----

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año -----

- (ii) *Discontinúe los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación -----*
- (iii) *Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte ----*
- (iv) *Solicitar la opinión del Asesor y o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones -----*
- (v) *Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionados con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesario para el ejercicio de sus funciones -----*
- (vi) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor de la Empresa de Servicios de Representación y o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia -----*
- (vii) *Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones, --*
- (viii) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación del Representante Común y del Fiduciario. -----*
- (ix) *Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deben aplicarse. -----*
- (x) *Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes -----*



Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité

- (xv) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos así como implementar metodologías que posibiliten verificar el cumplimiento de lo anterior

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS

Creación del Comité de Prácticas.

- 9.3.1 El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros del "Comité de Prácticas."

- 9.3.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas.

Facultades del Comité de Prácticas.

- 9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico las siguientes:

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1 *Obligaciones del Fiduciario.* Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, ordenanzas y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme a este Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité



- Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate -----*
- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fideicomiso a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros. -----*
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----*
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todas las documentos e información en su poder derivadas o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley; -----*
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente Fideicomiso; -----*
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----*
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.933.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité -----*

Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la RAV en lo conducente la información referida.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1 Modificaciones. El presente 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, con la comparecencia del Fiduciario, 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, Décimo Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CRFLs en circulación... "

SEGUNDO.- Que "Deutsche Bank Mexico". Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, comparece a la celebración del presente instrumento de acuerdo con las instrucciones giradas por el Comité Técnico de Fideicomiso, que se agregan al apéndice de esta escritura marcadas con la letra "A"

DECLARACIONES

I.- Declaran el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, de manera expresa, bajo protesta de decir verdad y advertidos por el suscrito Notario de la ilegitimidad en que incurrirán quienes declaran con falsedad:

A.- Que cuentan con capacidad legal suficiente para celebrar el presente convenio y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo.

B.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.- Que es su voluntad celebrar este CONVENIO MODIFICATORIO para modificar lo siguiente:

(i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una nueva declaración bajo el inciso (p);

(ii) el inciso f de la Cláusula Primera, que actualmente establece;

"f. Asesor," significa F3 Advisors S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación";

(iii) el inciso j de la Cláusula Primera, que actualmente establece;

"i. Bienes Inmuebles Adquiridos," significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso";

(iv) el inciso eeee de la Cláusula Primera, que actualmente establece;

"Intermediario Colocador," significa Protego Casa de Bolsa S.A. de C.V., a quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico, y para el caso de Colocaciones en el



estados y aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico." -----

(vi) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercer, que actualmente establece lo siguiente: -----

".....Las Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Las Fideicomitentes Adherentes a su discreción podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes..." -----

(vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9, que actualmente establece lo siguiente: -----

"El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico"; y: -----

(vii) la Cláusula Decima, Sección 10.11, que actualmente establece lo siguiente: -----

"A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory SC conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico." -----

II - Declara el Fiduciario, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad y advertido por el suscrito notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, que por instrucciones del Fideicomitente, con el consentimiento del Representante Común, comparece a la celebración de este convenio a efecto de modificar el clausulado del Fideicomiso en los términos indicados en el inciso B de la Declaración I de esta escritura -----

Expuesto lo anterior, las Partes declaran estar de acuerdo en celebrar el presente CONVENIO MODIFICATORIO para modificar el clausulado del Fideicomiso y al efecto, otorgar las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- DE LA MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por el señor André El-Mann Arazí "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, representada por su delegado fiduciario licenciado Alonso Rojas Dingler y "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFs", representado por su delegada fiduciaria licenciada Mónica Jiménez Labora Sorabía, convienen en modificar: (i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una declaración bajo el inciso (p); (ii) el inciso f de la Cláusula Primera; (iii) el inciso j, de la Cláusula Primera; (iv) el inciso cccc, de la Cláusula Primera; (v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9, y (vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, para quedar redactadas en los términos siguientes:

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:.....

"(a) Que mediante Oficio número ASI42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Noya, Directora de la Dirección de Permisos, Artículo 27 Constitucional Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso.".....

PRIMERA. DEFINICIONES.....

"f. Asesor, significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.".....

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.".....

"Intermediarios Colocadores, significa conjuntamente Proteco Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico, y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.".....

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.....

9.1.2 Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mantendrán los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los



membres 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 Fideicomitentes. Las Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.....

9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de las CBEs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBEs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será asignado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico".....

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS.....

"10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Ebra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico".....

SEGUNDA.- DE LA SUBSISTENCIA DEL FIDEICOMISO Las Partes convienen y reconocen que con las únicas modificaciones indicadas en la cláusula anterior, el Fideicomiso permanece en pleno vigor y efecto entre ellas.

TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO - El Fiduciario, a través de su delegado fiduciario, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente CONVENIO.

CUARTA - NO NOVACIÓN. - Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado.

QUINTA.- VALIDEZ. - Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invalide, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.

SEXTA.- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o lleguen a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente.-----

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificatorio, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Federal, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

-----**PERSONALIDADES**-----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "**FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN**", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintinueve de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etcheagaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Libro Mercantil electrónico número "425.879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "B", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, acredita su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con testimonio del instrumento número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, Notario número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo del licenciado Miguel Alessio Rojas, Notario número diecinueve del mismo Distrito Federal, en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento, por el que dicha institución de crédito ratificó el cargo de Delegado Fiduciario y el otorgamiento de poderes en favor del señor licenciado Alonso Rojas Dangler, con facultades para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la

personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "C", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c) • La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil cuarentos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "D", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar.- -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-1X4".-----

el señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

y su representante "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

y la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

YO, EL NOTARIO, HACGO CONSTAR BAJO MI FE:-----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito;-----

II.- Que me asegure de la identidad de quienes comparecen, por ser de mi personal conocimiento y quienes a mi juicio tienen capacidad;-----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal;-----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que se ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario,-----

V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y-----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día trece y uno de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe-----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI ALONSO ROJAS DINGIER Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar,-----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA,-----

EN VEINTICUATRO PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTIÓ Y CORRIGIO DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MEXICO, A TREINTA Y UNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.



The block contains a large, stylized handwritten signature in dark ink that spans across the bottom of the page. To the right of the signature is a rectangular notary seal with a shield emblem and the letter 'N' below it. Further to the right is a circular official stamp of the Mexican Notary Public (Colegio de Notarios de México).



ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADA EL 31 DE ENERO DE 2011 A LAS 9:00 HRS EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LOS TAMARINDOS 800 - B, PISO 14, TORRE ARCOS, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, EN MÉXICO, D. F., CÓDIGO POSTAL 05120.

Se encontraron presentes el señor Moisés El-Mann Arazi y el señor André El Mann Arazi via telefónica, quienes integran la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, fungió como Presidente de la sesión el señor Moisés El-Mann Arazi y como Secretario el señor Raúl Sánchez Ruco, quien dio lectura a la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;
- II. Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (denominados Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) al amparo del fideicomiso;
- III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso;
- IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el Investment Company Act de los Estados Unidos de América;
- V. Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso;
- VI. Asuntos Generales.

Los miembros del Comité Técnico por unanimidad aprobaron el Orden del Día leído por el Secretario y procedieron a desahogar los puntos contenidos en el mismo de conformidad con lo siguiente:

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo:

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la necesidad de realizar un convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de fecha 12 de enero de 2011 (el "Fideicomiso") celebrado entre Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario") y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común; así como el contrato de servicios de asesoría (el "Contrato de Asesoría") celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso, a efecto de corregir algunos errores existentes en ellos y para adecuarlos a las necesidades de la institución.



Los miembros del Comité Técnico después de discutir ampliamente lo anterior, adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

PRIMERA RESOLUCIÓN: Se resuelve modificar las siguientes disposiciones del Fideicomiso, para (i) agregar el inciso (p) a la Declaración II del Fiduciario; (ii) modificar el inciso f. de la Clausula Primera; (iii) modificar el inciso j. de la Clausula Primera; (iv) modificar el inciso eee. de la Clausula Primera; (v) modificar la Clausula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) modificar la Clausula Novena, secciones 9.1.9; y (vii) modificar la Clausula Decima, Sección 10.11, disposiciones todas ellas que quedan redactadas en los términos siguientes:

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario... "(ii) Que mediante Oficio número ASJ42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso..."

PRIMERA. DEFINICIONES... "f. Asesor: significa Firma Uno Administración S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la producción o este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planación."

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significan los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso."

"eee. Intermediarios Colocadores: significan conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico, y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significan conjuntamente Merrill Lynch Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities LLC, Everscore Group, L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que por talos efectos determine el Comité Técnico."

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS... 9.1.2"Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, insertos los mismos mantendrán la mayoría de por lo menos el 25% de los CEFs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del

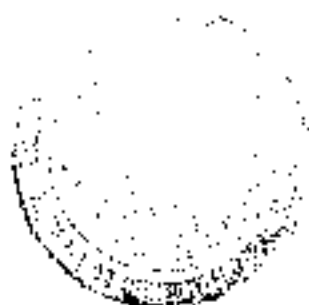


Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes "... 9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBEIs en sujeción a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBEIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico"

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS... "10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico"

SEGUNDA: Se resuelve modificar la cláusula cuarta del Contrato de Asesoría para quedar redactada en los siguientes términos:

"CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente al capital contable del patrimonio del Fideicomiso determinada conforme a las normas de información financiera mexicanas, adicionada con el efecto de revaluación correspondientes a los activos no monetarios netos, tomando como base de cálculo, el Boleín B-10 de los principios de contabilidad generalmente aceptados en México que estuvieron vigentes hasta el ejercicio de 2007. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán con base en los estados financieros internos del Fideicomiso, correspondientes al trimestre inmediato anterior y a la cantidad resultante se le descontará el importe pagado en el o los trimestres anteriores del año de que se trate. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros consolidados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. A la cantidad resultante se le descontará 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 adición, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso que apruebe el Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen entre Partes Relacionadas, el Comité de Prácticas determinará, en su caso, las comisiones aplicables conforme a lo que a su juicio resulte procedente."

II.- Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al amparo del Fideicomiso y oferta pública y/o privada en los mercados de valores nacional y extranjero.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité reconocieron que de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i), y demás disposiciones aplicables del Fideicomiso, este Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo (i) una oferta pública de suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y (ii) una oferta de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (Securities Act of 1933) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable (la "Oferta").

Los miembros del Comité Técnico comentaron que para estar en posibilidades de llevar a cabo la Oferta era necesario solicitar la inscripción del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que emita el Fideicomiso en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como el listado de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

TERCERA: Se resuelve, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i) y demás aplicables del Fideicomiso, autorizar e instruir al Fiduciario para realizar la Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (i) en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y/o (ii) en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (Securities Act of 1933) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente.

Asimismo, se aprueba que la Oferta se lleve a cabo en los términos y condiciones que, en su caso, determinen los Delegados para la Oferta (según dicho término se define en la resolución Decima siguiente) con base en los niveles de oferta y demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de la colocación y cualesquier otros factores que se consideren relevantes y substancialmente en términos del Prospecto de Colocación que se adjunta a la presente acta



como Anexo "B" y al Offering Memorandum que se adjunta a la presente acta como Anexo "C" y de acuerdo con las siguientes características principales:

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFIs
Monto Total de la Emisión:	Hasta \$5'060,000,000.00 (cinco mil sesenta millones de pesos 00/100 M.N.), considerando la opción de sobre asignación y que los CBFIs se venden a 1/2 \$22.00 (veintidos 00/100 pesos 00/100 M.N.) que es el punto medio del rango de precios de la Oferta
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Global:	Hasta 200'000,000 (doscientos millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 230'000,000 (doscientos treinta millones), considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Pública en México:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 215'000,000 (ciento quince millones), considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Internacional:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 115'000,000 (ciento quince millones) considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios a ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes:	200'000,000 (doscientos millones)
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios materia de la sobreasignación:	30'000,000 (treinta millones).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios estarán denominados en Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Valor Nominal de los	



**Certificados de Participación
Inmobiliarios:**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no tendrán expresión de valor nominal.

**Periodicidad y Fechas de
Entrega de Distribuciones de
Efectivo:**

La Entrega de Distribuciones de Efectivo (como dicho término se define en el Fideicomiso) se realizará de conformidad con lo establecido en el Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y el propio Fideicomiso.

**Lugar y forma de entrega de
Distribuciones de Efectivo:**

Las Distribuciones de Efectivo entregables a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios se entregarán conforme al Título, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

Posibles Adquirentes:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios pueden ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, conforme a su propio régimen de inversión.

Destino de los Recursos:

(i) Pago de gastos de emisión autorizados conforme a los términos del Fideicomiso; (ii) fondeo de las cuentas establecidas en el Fideicomiso, y (iii) la realización de inversiones en Bienes Inmuebles conforme lo establecido en el Fideicomiso.

**Representante Común de los
Tenedores:**

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

La autorización anterior queda sujeta a la condición consistente en la obtención de la anuencia por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para (i) la emisión de los valores conforme al título que la misma autoriza, y (ii) la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Registro Nacional de Valores y su posterior oferta pública en la Bolsa Mexicana de Valores, y (iii) el depósito de los mismos en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para lo cual se autoriza al Fiduciario a través de sus apoderados, presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores.



S.A. de C.V., la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera.

CUARTA. Se resuelve la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sustancialmente similar a los términos, condiciones y características que se señalan en el Título de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que se adjunta a la presente como Anexo "A", con las modificaciones que en caso requiera la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

QUINTA. Se aprueba designar a los intermediarios calificados y agente estructurador o cualquiera de sus afiliadas que aparecen en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompañan a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" respectivamente, como los intermediarios colocadores y agente estructurador de la Oferta, sin perjuicio de que Delegados para la Oferta designen a uno o más colocadores diferentes o adicionales de así estimarlo necesario.

SEXTA. Se resuelve que hasta un 15% (quince por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sean ofrecidos a los intermediarios colocadores como opción de subreasignación, para que sea ejercida en los términos descritos en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C".

SÉPTIMA. Se aprueba solicitar la inscripción de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, incluyendo los de la opción de subreasignación, en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el listado de dichos certificados en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

OCTAVA. Se aprueba que se incluya información sobre el Fideicomiso en el prospecto de colocación y demás documentación que se use para llevar a cabo la Oferta, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable y en la medida en que el Fiduciario apruebe dicha información.

III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico reconocieron que de conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la celebración de todos aquellos actos, convenios, contratos, documentos relacionados, conexos o accesorios al Fideicomiso, ya sea que estén contemplados actualmente o no.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

NOVENA. Se autoriza al Fiduciario, para que a través de los Delegados de la Oferta, pueda llevar a cabo cualquier trámite o gestión, celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización



de toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad o persona en México y/o en el extranjero, incluyendo, sin limitación, la inscripción y/o suscripción del prospecto de colocación y demás documentos informativos, la celebración de uno o más contratos de colocación, incluyendo la celebración de un contrato de colocación o contrato similar, como quiera que se le denomine (incluyendo la denominación "purchase agreement") substancialmente en términos de los documentos que se adjuntan a la presente como Anexo "D" y Anexo "E", con los cambios, adiciones y modificaciones que determinen, conjunta o separadamente los Delegados de la Oferta; con cualquier institución financiera extranjera, incluyendo las que se mencionan en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" (o cualesquiera de sus afiliadas) que tenga por objeto colocar en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero los Certificados Bursátiles Fiduciarios (o los valores o instrumentos que representen dichos certificados) que serán objeto de la Oferta en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, cualesquiera contratos de fideicomiso y cualesquier otros documentos similares y/o relacionados que sean necesarios o convenientes para implementar la Oferta. Los apoderados del Fideicomiso contarán con las facultades más amplias para convenir los términos de los contratos, convenios e instrumentos citados, incluyendo acordar declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer, cláusulas de indemnización y contribución y cualesquiera otras cláusulas necesarias, pudiendo estar tales contratos o convenios regidos por la legislación mexicana o cualquier legislación extranjera, y pudiendo el Fideicomiso someterse a la jurisdicción de cualesquiera tribunales del extranjero. Además, los Delegados de la Oferta, estarán facultados para (i) proporcionar la información necesaria para ser incluida en los prospectos de oferta respectivos; (ii) aprobar dichos prospectos, y de ser necesario suscribirlos así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la Oferta; (iii) aprobar cualquier otro contrato, documento, instrumento o certificado que deba ser celebrado en relación con cualquiera de los documentos mencionados en este Acuerdo (conjuntamente con el Fideicomiso, los "Documentos del Fideicomiso"), ya sean de carácter público o privado; y (iv) llevar a cabo cualesquiera acciones necesarias, convenientes o requeridas por autoridades competentes a efecto de formalizar los Documentos del Fideicomiso y perfeccionar las operaciones contempladas en los mismos, incluyendo, sin limitación, firmar escrituras públicas, inscribir cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso ante cualquier Registro Público correspondiente o ante alguna autoridad, dependencia o entidad gubernamental, o realizar los trámites necesarios ante autoridades competentes respecto de cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso.

DÉCIMA. Se acuerda designar como delegados de la Oferta a los señores André El-Mann Arazí y Moisés El-Mann Arazí (los "Delegados de la Oferta") para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario del Fideicomiso y para que lleve a cabo todos los actos y celebren todos los acuerdos mencionados en la presente acta, quedando expresamente facultados para determinar los cambios, modificaciones y adiciones que a su juicio sean necesarias, para lograr la colocación de la Emisión.

DÉCIMA PRIMERA. Para efectos de la resolución inmediata anterior, se resuelve instruir al Fiduciario otorgue a favor de los Delegados de la Oferta para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio en los términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de



las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a efecto de llevar a cabo todos y cada uno de los actos aprobados por la presente acta, así como cualesquier otro relacionado, accesorio, vinculado o conexo.

El ejercicio del poder otorgado conforme a la presente resolución incluirá, sin limitación, facultades para (i) delegar, en todo o en parte, el ejercicio de este Poder, (ii) seleccionar, revocar y/u cambiar a la institución o instituciones financieras que actúen como intermediarios, agentes colocadores, comisionistas, depositarios, fiduciarios, así como a los asesores que intervengan en la Oferta, (iii) suscribir, en nombre y representación del Fideicomiso, cualesquiera convenios, contratos, instrumentos, acuerdos, solicitudes, declaraciones, certificaciones, avisos y demás documentos que sean necesarios o convenientes, con las personas a que se refiere el inciso (ii) del presente párrafo y con otros terceros, incluyendo, en su caso, a los tenedores de certificados, todos los convenios en los términos que juzguen convenientes y que incluyan declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones de indemnizar, (iv) para modificar, convenir y acordar los términos, condiciones y características de los convenios, contratos, acuerdos y demás documentos o instrumentos a que se refiere el inciso (iii) del presente párrafo o rescindir o dar por terminados dichos convenios, contratos o acuerdos, (v) realizar todos los trámites o gestiones necesarios ante todo tipo de personas e instituciones y autoridades federales, estatales, municipales o de otra naturaleza, a fin de obtener las autorizaciones, licencias, consentimientos, dispensas, permisos o registros correspondientes en relación con la Oferta aprobada; incluyendo, sin limitación, cualesquiera solicitudes, trámites o gestiones ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o cualesquiera otra autoridad, S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. relacionados con el registro, listado y depósito de parte o la totalidad de los certificados, (vi) aprobar y suscribir los prospectos o documentos de oferta respectivos, así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la emisión, oferta y colocación de los certificados aprobada en la presente, (vii) endosar en propiedad y afectar en fideicomiso los certificados de los Fideicomitentes Adherentes, (viii) endosar en administración y depositar (o instruir el endoso y depósito) los certificados materia de la Oferta ante el Indeval, así como celebrar los convenios, contratos y demás documentos que sean necesario para efectuar dicho depósito, (ix) para determinar los plazos, tiempos, procedencia y demás términos y condiciones de la Oferta, y (x) realizar los demás actos convenientes u necesarios, en relación con la Oferta."

DÉCIMA SEGUNDA: Se instruye al fiduciario confiera a favor de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), un poder especial irrevocable, tan amplio cuanto en derecho sea necesario, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para que, en beneficio del Fideicomiso, lleve a cabo todos los actos a que se refieren los artículos 282 y los demás que le sean aplicables de la Ley del Mercado de Valores. El presente poder se otorga con carácter de irrevocable conforme a lo establecido en el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, mientras



mantenga en depósito los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores. Asimismo, el Fiduciario autoriza a Indeval para que ejerza las facultades que en este acto se le confieren por conducto de sus representantes legales.

DÉCIMA TERCERA: Se instruye al Fiduciario otorgue a favor de la sociedad denominada *Corporation Service Company* un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, limitado en cuanto a su objeto, pero tan amplio como sea necesario, para que *Corporation Service Company* reciba toda clase de avisos, notificaciones y emplazamientos de cualquier naturaleza en relación con cualquier demanda, acción, procedimiento o juicio, incluyendo sin limitación alguna procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales, derivados de los documentos a celebrarse o celebrados por el Fiduciario en relación con la Oferta en los Estados Unidos de América y otros lugares del extranjero, los cuales incluyen, sin limitación: (i) el contrato de compraventa (*Purchase Agreement*), (ii) el documento de oferta de venta correspondiente (*Offering Memorandum*), y (iii) cualquier otro contrato, instrumento o documento relacionado. El Fiduciario señala como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones o emplazamientos antes citados el ubicado en 1180 Avenue of the Americas, New York, New York, 10036, United States of America, o cualquier otro domicilio que en el futuro designe *Corporation Service Company*. El poder especial que se otorga es irrevocable de conformidad con el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal.

IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act*.

Los Miembros del Comité Técnico adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:

DÉCIMA CUARTA. Se resuelve, después de una cuidadosa consideración, que será intención del Fideicomiso dedicarse principalmente a negocios diferentes a aquellos relacionados con la inversión, reinversión, adquisición, tenencia o intercambio de valores; lo anterior tan pronto como sea razonablemente posible (y en todo caso dentro de los 12 meses siguientes al día en que se lleve a cabo la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).

V.- Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la conveniencia de crear un Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso (el "Comité de Nominaciones"), bajo los lineamientos del código de mejores prácticas corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial y al electo adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:



DÉCIMA QUINTA. Se instituye el Comité de Nominaciones mismo que estará integrado por el número de miembros que designe la Asamblea de Tenedores, con un mínimo de tres miembros, pero al menos la mayoría de sus integrantes deberán ser, a su vez, miembros independientes del Comité Técnico.

Los miembros de este 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.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Nominaciones se encuentran:

1. Elegir la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como miembros independientes del Comité Técnico.
2. Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la Ley del Mercado de Valores, deban integrar el Comité Técnico como miembros independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como miembros independientes. El Comité 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 del Fideicomiso.
3. Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
4. Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico.
5. Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico.
6. Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

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 del Comité Técnico o cualquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán 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.

VI. Asuntos Generales.

El Presidente de la Sesión sometió el asunto a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por su voto unánime el siguiente acuerdo:

DÉCIMA SEXTA. Se resuelve la aprobación y firma del acta de la Sesión del Comité Técnico y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores André El-Mann Arazi, Raul Sánchez Ruíz, Guillermo Uribe Lora y Adrián Gay Lora, para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, y en su caso, inscriban el testimonio correspondiente en el Registro Público correspondiente.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por agotado el Orden del Día, levantándose el acta de esta asamblea para constancia, a la que se agrupan cada uno de los anexos mencionados.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, los asistentes a la reunión suscriben el acta de esta asamblea el 31 de enero de 2011. El señor André El-Mann Arazi suscribe la presente vía fax.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



Presidente
Moisés El Mami Arazí

Secretario
Raúl Sánchez Rucoba

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número E/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.



Miembro del Comité Técnico
Fideicomiso 17/1401


André Elmann Azaí

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número 17/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.