



México, Distrito Federal a 8 de abril de 2014

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado, F1 Management, S.C., en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el "Administrador del Fideicomiso") celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "Fideicomiso"), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 (el "Periodo de Revisión"), a fin de que en su momento, se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("Tenedores") con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 28 de abril de 2014.

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

I.- Misión, Visión y Objetivos.

El Fideicomiso se constituyó el 10 de enero de 2011, como el primero en su tipo en México para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo su misión principal la adquisición, desarrollo y operación de una amplia y diversa gama de bienes raíces, para proporcionar rendimientos atractivos a largo plazo, derivados principalmente del arrendamiento de los bienes inmuebles que se adquieran, de manera sincrónica con las estrategias de comercialización y logística de los principales clientes del Fideicomiso, buscando ser en suma, el medio idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces generadores de rentas en México.

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

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

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

II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.

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

2.1 Adquisición de Propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.

Mediante contratos de compraventa celebrados durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso adquirió o está en proceso de adquirir diversos portafolios inmobiliarios e inmuebles en general, siempre con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico, el Comité de Prácticas Societarias y la Asamblea de Tenedores, facultados para autorizar las adquisiciones, inversiones o enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

(a) Portafolio Apolo. Se integra por 49 propiedades comerciales ubicadas en 16 Estados de la República Mexicana, incluyendo a la fecha de su adquisición, 62 (sesenta y dos) contratos de arrendamiento celebrados con una de las principales cadenas de tiendas de autoservicio.

Se adquirió en la cantidad de \$21'892'600,000.00 (veintiún mil ochocientos noventa y dos millones setecientos mil pesos 00/100 M.N) estimándose un ingreso neto operativo de \$1,727'000,000.00 M.N. (mil setecientos veintisiete millones de pesos 00/100 Moneda

Nacional) arrojando un *Cap Rate* de 7.62%. El área bruta rentable del portafolio en la fecha de adquisición era de 924,068 m2.

Tomando en consideración el valor de adquisición del Portafolio Apolo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley del Mercado de Valores, artículo 71 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, cláusula octava, sección 8.1 y cláusula décima primera, sección 11.2, inciso (iii) del Fideicomiso, se delegó a la Asamblea de Tenedores la autorización para adquirir dicho portafolio inmobiliario por ser esta el órgano facultado para conocer, discutir y en su caso aprobar la adquisición del Portafolio Apolo tomando en consideración la opinión del Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que con fecha 23 de abril de 2013, la Asamblea de Tenedores autorizó la adquisición de dicho portafolio inmobiliario.

(b) Portafolio Delaware. Inmueble donde se edificará un edificio de oficinas y locales comerciales. Este edificio se construirá sobre un terreno de 8,354 M2 (ocho mil trescientos cincuenta y cuatro metros cuadrados) de superficie y tendrá 176,300 M2 (ciento setenta y seis mil trescientos metros cuadrados) de construcción. Contando con un área rentable de aproximadamente 70,000 M2 (setenta mil metros cuadrados).

El precio de adquisición de este inmueble sería pagado hasta la cantidad de USD\$3'000,000.00 (tres millones de dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica) en efectivo y en especie mediante la entrega de una superficie rentable del edificio de oficinas de 16,500 M2 (dieciséis mil quinientos metros cuadrados) rentables, las que se rentarán conjuntamente con las del Fideicomiso mediante un esquema de "Pool de Rentas".

(c) Torre Diana. Este inmueble se trata de un terreno destinado a la construcción de un edificio de oficinas ubicado en Río Lerma esquina con Río Mississippi, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Distrito Federal (Corredor Reforma), con una inversión aproximada de USD\$165'000,000.00 (ciento sesenta y cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso leal de los Estados Unidos de Norteamérica), que incluye la construcción de aproximadamente 63,550 M2 (sesenta y tres mil quinientos cincuenta metros cuadrados).

Este proyecto se ejecuta en conjunto con Reichmann International y las Familias Farca / Salame, cuya aportación del primero sería el terreno y USD\$25'000,000.00 por parte del segundo (veinticinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica), respectivamente. Por su parte, el Fideicomiso aportaría la cantidad de USD\$50'000,000.00 (cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica) con lo cual tendrá el 50% de la propiedad de Torre Diana. La cantidad restante y necesaria para la construcción de la Torre Diana de USD\$65'000,000.00 (sesenta y cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso leal de los Estados Unidos de Norteamérica), será financiado mediante un crédito bancario.

(d) San Martín Obispo II. Este inmueble forma parte del Portafolio G30, cuya adquisición fue aprobada en la sesión de Comité Técnico y Asamblea de Tenedores del 17 y 18 de diciembre de 2012, respectivamente, y al 14 de marzo de 2013 el Fideicomiso tuvo la posibilidad de adquirir el 50% (cincuenta por ciento) restante en \$600'000,000.00 M.N. (seiscientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

El pago de la aportación del 50% restante de San Martín Obispo II se pactó en especie mediante la entrega CBFIs emitidos por el Fideicomiso cada uno de ellos al Valor Ponderado de los últimos 30 días de cotización previos a la fecha de firma del contrato correspondiente, conforme a los términos y condiciones aprobados por el Comité Técnico el 14 de marzo de 2013.

(e) Universidad Autónoma de Guadalajara. El Fideicomiso adquirió el predio en el cual la Universidad Autónoma de Guadalajara ("UAG") tiene ubicadas sus instalaciones deportivas en un precio de \$580'000,000.00 M.N. (quinientos ochenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). La adquisición de este inmueble se realizó bajo el esquema de "Sale & Lease Back" rentándose inmediatamente la propiedad a la misma UAG en la cantidad de \$5'800,000.00 (cinco millones ochocientos mil pesos 00/100 M.N.) mensuales que proporcionará un ingreso neto operativo anual de \$68'757,480.00 M.N. (sesenta y ocho millones setecientos cincuenta y siete mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100 Moneda Nacional) y un *Cap Rate* de 11.85% (once punto ochenta y cinco por ciento).

Asimismo, se pactó un derecho de recompra en favor de la UAG del 50% de la propiedad a partir del octavo año, más una actualización del 10% sobre el precio pagado por el Fideicomiso, con la opinión favorable del Comité de Prácticas del Fideicomiso.

(f) Tepotzotlán. Inmueble industrial ubicado en la autopista México-Querétaro, Estado de México con una tasa de ocupación en la fecha de compra del 92% (noventa y dos por ciento), un ingreso neto operativo anual de \$41'443,831.00 M.N. (cuarenta y un millones cuatrocientos cuarenta y tres mil ochocientos treinta y un pesos 00/100 Moneda Nacional) y un precio de adquisición de \$331'000,000.00 M.N. (trescientos treinta y un millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) resultando un *Cap Rate* de 12.52% (doce punto cincuenta y dos por ciento).

(g) Pace Industries. Portafolio inmobiliario integrado por dos inmuebles industriales, ubicados en las ciudades de Chihuahua, Chihuahua y Saltillo, Coahuila, con una tasa de ocupación del 100%, un ingreso neto operativo anual de USD\$2'011,735.00 (dos millones once mil setecientos treinta y cinco dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica) y un precio de adquisición de USD\$17'750,000.00 (diecisiete millones setecientos cincuenta mil dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica) resultando un *Cap Rate* de 11.33% (once punto treinta y tres por ciento). La adquisición de este inmueble se realizó bajo el esquema de "Sale & Lease Back" rentándose de inmediato al vendedor por un plazo de 10 años.

(h) Inversiones Hoteleras. Durante el Periodo de Revisión el Fideicomiso realizó diversas inversiones hoteleras; dos hoteles bajo la marca Fiesta INN en Plaza Central y Pabellón Cuemanco y un hotel bajo la marca Hoteles ONE de Grupo Posadas en Salina Cruz, pasando a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, con la autorización del Comité Técnico.

(i) Grupo Posadas. Durante el Periodo de Revisión se adquirió por parte del Fideicomiso, el 48% (cuarenta y ocho por ciento) del inmueble ubicado en Reforma número 155, colonia Lomas de Chapultepec, Distrito Federal, a un precio de adquisición de USD\$14'926,500.00 (Catorce millones novecientos veintiséis mil quinientos dólares 00/00 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica), con una superficie de 4,815 M² y con uso de suelo comercial. La adquisición de este inmueble se realizó bajo el esquema de "Sale & Lease Back" rentándose de inmediato la propiedad a Grupo Posadas por un plazo de 10 (diez) años, a un precio de USD\$24.00 (Veinticuatro dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América) mensuales por metro cuadrado, proporcionando un ingreso neto operativo de USD\$1'386,720.00 M.N. (Un millón trescientos ochenta y seis mil setecientos veinte dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América), con un *Cap Rate* de 9.29% (nueve punto veintinueve por ciento).

(j) Portafolio Industrial FINSA. Portafolio integrado por 34 propiedades industriales ubicadas en los Estados de Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Durango y Morelos, las cuales se encuentran rentadas y en operación, con una superficie rentable total de 520,832 M² (quinientos veinte mil ochocientos treinta y dos metros cuadrados) y una tasa de ocupación del 98.15% (noventa y ocho punto quince por ciento) y una vigencia promedio de 4.5 (cuatro punto cinco) años. El precio de dicho portafolio se pactó en la cantidad de USD\$371,200,000.00 (Trescientos setenta y un millones doscientos mil dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América), y considerando que produce un ingreso neto operativo estimado de \$29'236,000.00 M.N. (veintinueve millones doscientos treinta y seis mil dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América), el Portafolio Industrial FINSA se estaría adquiriendo en un *Cap Rate* aproximado del 8.0% ± el 5% sobre el *Cap Rate* propuesto.

(k) Clarion Garza Ponce. Portafolio inmobiliario integrado por un portafolio diversificado de 30 naves industriales construidas, rentadas y en operación, con una superficie rentable total de 346,205 M² (trescientos cuarenta y seis mil doscientos cinco metros cuadrados), y una tasa de ocupación del 91% (noventa y uno por ciento), así como 13 terrenos por desarrollar, con una superficie de 275,589 M² (doscientos setenta y cinco mil quinientos ochenta y nueve metros cuadrados), presentando una oportunidad de desarrollar áreas rentables de hasta 137,794 M² (ciento treinta y siete mil setecientos noventa y cuatro metros cuadrados). El precio de este portafolio se pactó en la cantidad de USD\$243'000,000.00 (Doscientos cuarenta y tres millones de dólares 00/100 moneda de

curso legal de los Estados Unidos de Norte América), con un *Cap Rate* aproximado de 8.52%.

(l) Parque Empresarial Cancún. Complejo diseñado para integrar tres actividades: comercial, oficinas y de logística; se encuentra ubicado sobre la Avenida Luis Donaldo Colosio (carretera Cancún-Tulum kilómetro 17) colindando con la Central de Abastos de Cancún con una superficie de 55,149M² (cincuenta y cinco mil ciento cuarenta y nueve metros cuadrados). Integrado por dos naves industriales de 9,000m² cada una, ya construidas, rentadas y en operación, con una tasa de ocupación del 100% y una vigencia promedio de los contratos de 5 años y una superficie territorial para desarrollar de aproximadamente 14,300m² para naves industriales y 880m² para espacios comerciales. El precio de adquisición de este portafolio se pactó en la cantidad de \$177'500,000.00 M.N. (ciento setenta y siete millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) sin considerar el IVA, reflejando un *Cap Rate* de 9.50%.

(m) Tanara Aguascalientes. Predio ubicado al sureste de la Ciudad de Aguascalientes sin construcciones y con potencial para desarrollar una superficie rentable aproximada de 74,294M² (setenta y cuatro mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados), el cual incluye una tienda de Grupo Soriana como ancla del Proyecto. El precio total de adquisición de este inmueble asciende a \$330'000,000.00 M.N. (trescientos treinta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), que incluye la cantidad \$59,435,200.00 (cincuenta y nueve millones cuatrocientos treinta y cinco mil doscientos 00/100) pesos moneda nacional como precio del terreno; y la cantidad de \$270,564,800.00 (doscientos setenta millones quinientos sesenta y cuatro mil ochocientos 00/100) pesos moneda nacional como precio de las construcciones que se realizarán sobre el terreno conforme al contrato de obra que se celebre con el mismo vendedor del terreno. En resumen el valor total de la inversión asciende a \$330'000,000.00 M.N. (trescientos treinta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar IVA, con un ingreso neto operativo estimado de \$39'700,000.00 M.N. (treinta y nueve millones setecientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), lo que arroja un *Cap Rate* de 12.03% (doce punto cero tres por ciento).

(n) Paquete 8. El Paquete 8 se trata de un portafolio inmobiliario integrado por un 8 (ocho) edificios de oficinas, seis de ellos ubicados en el corredor Insurgentes y uno en Reforma Centro de la Ciudad de México, y el último en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, con aproximadamente 78,982M² (setenta y ocho mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados) de superficie rentable. Este portafolio tiene una tasa de ocupación del 94% (noventa y cuatro por ciento) y una vigencia promedio de los contratos de arrendamiento 4años, con un ingreso mensual de \$15'188,989.00 M.N. (quince millones ciento ochenta y ocho mil novecientos ochenta y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de renta y cuotas de administración. El precio de este portafolio se pactó en la cantidad de \$2,352'665,000.00 M.N. (dos mil trescientos cincuenta y dos millones seiscientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), sin incluir IVA, y considerando que producen un ingreso neto operativo estimado de \$192'448,065.00 M.N. (ciento noventa y dos millones

cuatrocientos cuarenta y ocho mil sesenta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional) arroja un Cap Rate de 8.18% (ocho punto dieciocho por ciento).

(o) La Viga. Este inmueble está ubicado en el número 1174 de la Calzada la Viga en la colonia Apatlaco de la delegación Iztapalapa, con una superficie rentable aproximada de 38,250M² (treinta y ocho mil doscientos cincuenta metros cuadrados), de los cuales actualmente se encuentra rentados aproximadamente 22,950 M² (veintidós mil novecientos cincuenta metros cuadrados) por la Secretaría de Educación Pública y el Instituto Mexicano del Seguro Social y tiene un área rentable potencial por desarrollar de aproximadamente 67,750M² (sesenta y siete mil setecientos cincuenta metros cuadrados) que corresponde a superficie por reestructurar y un edificio en obra negra por concluir. El precio de adquisición de este inmueble se pactó en \$412'500,000.00 M.N. (cuatrocientos doce millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), y se consideró una inversión de \$500'000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) para desarrollar dicho inmueble. Este inmueble produce un ingreso neto operativo actual estimado de \$35'000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), lo que arroja un Cap Rate actual de 8.48% (ocho punto cuarenta y ocho por ciento), y con un potencial de ingreso neto operativo de \$69'000,000.00 M.N. (sesenta y nueve millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y un Cap Rate potencial aproximado de 24% (veinticuatro por ciento).

(p) Galerías Guadalajara. Inmueble ubicado en Avenida Rafael Sanzio número 150, colonia Residencial La Estancia en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, México, con una superficie rentable aproximada de 77,105M² (setenta y siete mil ciento cinco metros cuadrados) y tiene una tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento). El precio total de adquisición de este inmueble se pactó en la cantidad de \$3,500'000,000.00 M.N. (tres mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional); produciendo un ingreso neto operativo estimado de \$280'000,000.00 M.N. (doscientos ochenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), lo que arroja un Cap Rate actual de 8.00% (ocho por ciento).

(q) Península Vallarta. El Inmueble denominado Península Vallarta está ubicado en Avenida Francisco Medina Ascencio número 2485 Puerto Vallarta, Jalisco, México; cuenta con una superficie rentable aproximada de 11,000 M² (once mil metros cuadrados) y tiene una tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento). El precio total de adquisición de este inmueble se pactó en \$260'000,000.00 M.N. (doscientos sesenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar IVA, produce un ingreso neto operativo actual estimado de \$22'000,000.00 M.N. (veintidós millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), lo que arroja un CapRate actual de 8.46% (ocho punto cuarenta y seis por ciento).

(r) Centro Bancomer. Este inmueble se encuentra ubicado en Avenida Universidad número 1200, colonia Xoco, delegación Benito Juárez, Ciudad de México, Distrito Federal, con una superficie rentable de 101,348 M² (ciento un mil trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados), dividido en 7 plantas, sobre un terreno de aproximadamente 62,361 M² (sesenta y dos mil trescientos sesenta y un metros cuadrados). Dicho inmueble tiene un

potencial de expansión a 80,000 M² (ochenta mil metros cuadrados). El precio de adquisición de este inmueble se pactó en la cantidad de USD\$125'000,000.00 (ciento veinticinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), y se consideró una inversión adicional de USD\$35'000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) para el desarrollo futuro de dicho Inmueble consistente en la construcción de un estacionamiento. El ingreso neto operativo anual promedio estimado para los próximos 5 años es de USD\$19'532,017.00 (diecinueve millones quinientos treinta y dos mil diecisiete dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) reflejando un CapRate de 12.21% (doce punto veintiuno por ciento) sobre el costo total, incluyendo la inversión a futuro de la construcción del estacionamiento mencionado.

(s) Portafolio Hines. Portafolio inmobiliario integrado por 5 (cinco) inmuebles industriales ubicados en los Estados de Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, San Luis Potosí y 1 (un) inmueble comercial ubicado en Mérida, Yucatán. Las propiedades industriales se encuentran rentadas y en operación, con una superficie rentable total de 119,324 M² (ciento diecinueve mil trescientos veinticuatro metros cuadrados), una tasa de ocupación del 100% (cien por ciento) y una vigencia promedio de los contratos de arrendamiento de 5 (cinco) años. El inmueble comercial tiene un área rentable de 26,857 M² (veintiséis mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados), que a la fecha cuenta con una ocupación del 98% (noventa y ocho por ciento). El precio de adquisición de este portafolio se pactó en la cantidad de USD\$86'500,000.00 (ochenta y seis millones quinientos mil dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América), y \$472'407,167.00 M.N. (cuatrocientos setenta y dos millones cuatrocientos siete mil ciento sesenta y siete pesos 00/100 Moneda Nacional) por el inmueble de uso comercial. Considerando que los inmuebles industriales producen un ingreso neto operativo estimado de USD\$6'946,418.00 (seis millones novecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos dieciocho dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América), y el inmueble comercial un ingreso neto operativo estimado de \$38'613,617.00 M.N. (treinta y ocho millones seiscientos trece mil seiscientos diecisiete pesos 00/100 moneda nacional), se calculó un CapRate aproximado del 8.03% (ocho punto cero tres por ciento) sobre los inmuebles industriales y del 8.17% (ocho punto diecisiete por ciento) sobre el inmueble comercial.

(t) Estacionamiento. Inmueble ubicado en Colón número 24, Colonia Centro, delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06000, Distrito Federal, México, se adquirió en virtud de resultar conveniente para una adecuada administración y complemento del inmueble identificado como Torre Prisma, el cual forma parte del portafolio “Paquete 8” aprobado por este Comité Técnico en sesión de fecha 27 de marzo de 2013. El precio de adquisición de este inmueble se pactó en la cantidad de \$40'186,000.00 M.N. (cuarenta millones ciento ochenta y seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando gastos asociados por un monto aproximado de \$5'600,000.00 M.N. (cinco millones seiscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) destinados al pago de impuestos, gastos y honorarios notariales respectivos, estimándose un ingreso neto operativo aproximado de

\$3'973,000.00 M.N. (tres millones novecientos setenta y tres mil pesos 00/100 Moneda Nacional) reflejando un *CapRate* de 9.89% (nueve punto ochenta y nueve por ciento)

v) Venta huella hotelera "Sendero Villahermosa". Asimismo, durante el Periodo de Revisión se autorizó la venta de una parte del terreno identificado como "Sendero Villahermosa", superficie que se tenía destinada para desarrollar un hotel, y conforme a lo previsto en el artículo Noveno, sección 9.1.24 de los estatutos del Fideicomiso, además de la autorización del Comité Técnico, se obtuvo la opinión del Comité de Prácticas respecto a la razonabilidad del valor de enajenación basada en el dictamen emitido por un experto independiente.

2.2 Inversiones para mejoras inmobiliarias.

En adición a las adquisiciones y enajenaciones descritas anteriormente, el Fideicomiso realizó diversas inversiones para mejoras en los inmuebles afectados al patrimonio del mismo, tales como:

(a) Inversiones Plaza Central. Sobre este inmueble denominado Plaza Central que forma parte del Patrimonio Inicial, se realizaron diversas inversiones para reestructurar y remodelar el inmueble tanto en la Planta Baja como en las áreas comunes y pasillos del mismo, por un monto de \$30'000,000.00 M.N. (treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional), a efecto de habilitar aproximadamente 4,500M² (cuatro mil quinientos metros cuadrados) rentables adicionales. Asimismo se realizaron negociaciones con Grupo Posadas a efecto de realizar diversas inversiones en dicho inmueble para llevar a cabo la construcción de un hotel de cinco estrellas con 174 habitaciones y 3 salas de conferencia ("Fiesta Inn Plaza Central"), proyectándose una inversión por la cantidad aproximada de \$150'000,000.00 M.N. (ciento cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y respecto al cual, se cobraría como renta el 70% (setenta por ciento) de la utilidad bruta mensual que se obtenga de esta operación, que se estima en el orden de \$800,000.00 M.N. (ochocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) y \$1'000,000.00 M.N. (un millón de pesos 00/100 moneda nacional). En resumen, se previó una inversión en el inmueble Plaza Central por un monto de \$180'000,000.00 M.N. (ciento ochenta millones de pesos 00/100 moneda nacional) para destinarlo tanto a la construcción del hotel Fiesta Inn Plaza Central, así como a la reestructura y remodelación de la Planta Baja, áreas comunes y pasillos del referido inmueble.

(b) Inversiones Tlane – Park. Sobre este inmueble identificado como "Tlane-Park" propiedad del Fideicomiso, se proyectaron inversiones para la construcción de bodegas y mini-bodegas, con una superficie potencial rentable de 20,000M² (veinte mil metros cuadrados) y una renta potencial de entre \$70.00 M.N. y \$75.00 M.N. (setenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional) por metro cuadrado, para lo cual se requeriría una inversión de \$122'700,000.00 M.N. (ciento veintidós millones setecientos mil pesos 00/100 moneda nacional), para la construcción de bodegas y mini-bodegas en el inmueble referido.

(c) Mejoras Federal Express. Respecto al inmueble denominado San Martín Obispo II se encuentra rentado al grupo corporativo Federal Express con una superficie de 24,500M² (veinticuatro mil metros cuadrados) por un periodo de 10 años, y para tal efecto ha sido necesario realizar inversiones por un monto aproximado de USD\$5'000,000.00 M.N. (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América) para realizar adecuaciones y remodelaciones a la superficie arrendada.

2.3. Estado de la Cartera de Inmuebles y de Arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2013 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 410 propiedades, representando aproximadamente 5.24 millones de m² (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 95% (noventa y cinco por ciento) al 31 de diciembre de 2013.

Actualmente, el Fideicomiso cuenta con las siguientes propiedades y porcentajes de ocupación:

- 68 propiedades industriales que representan aproximadamente 2,548,626 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 51.49% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 97.59% al 31 de diciembre de 2013;
- 274 propiedades comerciales que representan aproximadamente 2,026,295 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 40.94% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 93.24% al 31 de diciembre de 2013; y
- 68 propiedades para oficinas que representan aproximadamente 374,482 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 7.57% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 87.61% al 31 de diciembre de 2013.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013, la vigencia remanente promedio de los Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 5.48 años por área rentable, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido. En los sectores industrial, comercial y de uso mixto, la vigencia remanente promedio de los Contratos de Arrendamiento, es de 3.93, 7.27 y 3.01 años, respectivamente, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido.

2.4 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

El 29 de enero de 2013, y previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 12 de noviembre de 2012, se llevó a cabo satisfactoriamente una oferta pública primaria de

suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., así como una oferta privada primaria de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, a efecto de captar los recursos necesarios para el desarrollo del Fideicomiso. La emisión estuvo a cargo de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso F/1401. En resumen, la colocación de los CBFIs en los mercados de valores nacional como extranjero, fue satisfactoria ya que se logró la colocación de 600'000,000 (seiscientos millones) de CBFIs a un precio unitario de \$36.75 (treinta y seis pesos 75/100 Moneda Nacional), obteniéndose de esta manera la colocación de CBFIs y la obtención de los recursos que se describen a continuación:

La Oferta Global de Fibra Uno, cuya clave de cotización es “FUNO”, fue primaria mediante la emisión de 600'000,000 CBFIs, incluyendo 88'888,889 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación y 66'666,667 CBFIs del Hot Deal Option.

Con fecha 23 de abril de 2013, la Asamblea de Tenedores autorizó y ordenó la emisión de 79'000,000 (setenta y nueve millones) CBFIs de Tesorería, mismos que se mantendrían en la Tesorería del Fideicomiso a efecto de entregarse como pago de la contraprestación por la aportación de bienes inmuebles al patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que: (i) los CBFIs de Tesorería sólo gozarían de derechos económicos y corporativos a partir de la fecha y en la proporción y medida en que se vayan entregando en pago de la contraprestación por la aportación de inmuebles al patrimonio del Fideicomiso; y (ii) el valor en que los CBFIs de Tesorería se entregarían en pago no podrá ser inferior a la cantidad resultante de calcular el precio promedio ponderado de los CBFIs, en las operaciones efectuadas en la Bolsa Mexicana de Valores durante los últimos treinta días de cotización, previos a la fecha en que se acuerde la adquisición del inmueble de que se trate.

Igualmente, conforme a las resoluciones adoptadas en la Sesión de Comité Técnico del 3 de octubre de 2013, así como la Asamblea de Tenedores del 5 de noviembre de 2013, el Fideicomiso estableció un programa para la emisión de CBFIs, los cuales serían colocados a través de una o varias ofertas públicas de suscripción en México, denominado “Programa de Deuda en México”, con la finalidad de obtener los recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso, incluyendo la reestructura de deudas del Fideicomiso, el pago parcial de los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, y en general, la obtención de capital de trabajo suficiente para mantener el crecimiento sostenido del Fideicomiso. Dicho programa se estableció hasta por un monto de USD\$2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica), o su equivalente en moneda nacional, los CBFIs al amparo del Programa de Deuda en México, podrían ser colocados en el mercado nacional y extranjero, y tendría una duración de 5 (cinco) años, atendiendo a lo establecido en el último párrafo de la Circular Única de Emisoras.

Asimismo, en la misma fecha la Asamblea de Tenedores acordó el establecimiento de un programa para la emisión de títulos de deuda a ser emitidos bajo las leyes del estado de Nueva York, Estados Unidos de Norte América, y su oferta pública o privada en los mercados de valores internacionales, denominado "Programa de Bonos Global", que serían colocados al amparo de la Regla 144 A, y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (Securities Acta of 1933) de los Estados Unidos de Norte América, con la finalidad de obtener los recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso, incluyendo la reestructura de deudas del Fideicomiso, el pago parcial de los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, y en general, la obtención de capital de trabajo suficiente para mantener el crecimiento sostenido del Fideicomiso. Dicho programa se estableció hasta por un monto de USD\$2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica), y con un plazo de hasta 40 años.

Con la misma fecha, 5 de noviembre de 2013, la Asamblea de Tenedores autorizó la emisión de 100'609,000 (cien millones seiscientos nueve mil) CBFIs que se mantendrían en la Tesorería del Fideicomiso, los cuales serían destinados al pago por adquisiciones de inmuebles, tendrán derechos económicos y corporativos en la medida en que se fueran entregando en pago de la contraprestación por la adquisición de inmuebles. De dichos CBFIs 10'609,000 (diez millones seiscientos nueve mil) se destinaron al pago parcial por la adquisición de los inmuebles Hotel Hilton y Portafolio Clarion Garza Ponce, y el resto, 90'000,000 (noventa millones) de CBFIs se mantendrían en la Tesorería del Fideicomiso para el pago de futuras adquisiciones de inmuebles.

Las ofertas tanto en los mercados de valores nacional como extranjero, realizada conforme al Programa de Deuda en México y el Programa de Bonos Global, hasta la fecha ha sido satisfactoria, logrando la participación activa de diversos inversionistas extranjeros destacados, obteniéndose de esta manera la colocación de CBFIs y la obtención de los recursos que se describen a continuación:

- Ps. 4,350 millones de pesos con vencimiento a 5.5 años con tasa flotante de TIIE + 80 puntos base
- Ps. 2,000 millones de pesos con vencimiento a 10 años con un cupón de 8.40% fijo
- 425,700 millones de UDIs equivalentes a Ps. 2,149 millones de pesos equivalentes a 15 años con un cupón de 5.09% fijo en UDIs

Adicionalmente y fuera de los resultados de este trimestre, llevamos a cabo la primera emisión de una Fibra de deuda en el mercado internacional de bonos con una colocación de US\$ 1,000 millones en dos tramos:

- US\$ 600 millones con vencimiento a diciembre 2024 a tasa fija de 5.25% US\$400 millones con vencimiento a enero de 2044 a tasa fija de 6.95%

2.5 Financiamiento del Fideicomiso mediante Líneas de Crédito.

El pasado 25 de abril de 2013, y derivado de las operaciones del Fideicomiso tendientes a la adquisición de diversas propiedades que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Comité Técnico del Fideicomiso autorizó abrir nuevas líneas de crédito con distintas instituciones financieras a fin de disponer de ellas únicamente para el caso de que fuera necesario financiar las operaciones y actividades del Fideicomiso, en particular, se autorizó abrir una línea de crédito hasta por un monto de \$1,000'000,000.00 M.N. (Mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bancomer.

Asimismo, en dicha sesión se autorizó que las líneas de crédito abiertas con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple y con Banco Nacional de México, Grupo Financiero Banamex autorizadas por este Comité Técnico en su sesión del 17 de diciembre de 2012, de las cuales aún no se habían dispuesto, sin embargo, por el volumen de las operaciones del Fideicomiso, la línea de crédito de Banco Nacional de México, Grupo Financiero Banamex se incrementó en aproximadamente \$190'000,000.00 M.N. (ciento noventa millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) como consecuencia de las operaciones para la adquisición del Portafolio G30, sin embargo, para el caso de ser necesario, se recomendó abrir una nueva línea de crédito con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bancomer, hasta por un monto de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) que permita financiar las actividades del Fideicomiso.

Con fecha 3 de octubre de 2013, y derivado de las operaciones del Fideicomiso tendientes a la adquisición de diversas propiedades para que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con la autorización del Comité Técnico, el Fideicomiso contrató un crédito puente y nuevas líneas de crédito para financiar las operaciones y actividades del Fideicomiso en la adquisición de inmuebles, conforme a lo siguiente: *(i)* crédito puente sindicado con Banco Santander, BBVA Bancomer, HSBC, Inbursa y/o Banamex, hasta por un monto de \$10,000'000,000.00 M.N. (Diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), a un plazo hasta de hasta 1 (un) año, con una Tasa TIE que oscila entre .60 (punto sesenta) y 300 (trescientos) puntos base (pbs); y, *(ii)* crédito puente con Deutsche Bank, hasta por la cantidad de USD\$1,000'000,000.00 (mil millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica), con condiciones de plazo y taza similares a las del inciso (i) anterior;

Asimismo, en la misma fecha se autorizaron las siguientes líneas de crédito que serían destinadas para financiar las operaciones y actividades del Fideicomiso que estén relacionadas directa o indirectamente con la adquisición de inmuebles: *(i)* Actinver hasta por la cantidad de \$300'000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda Nacional); se trata de una línea de crédito nueva, revolvente, sin ninguna garantía a plazo de 1 año. *(ii)* Bancomer hasta por la cantidad de \$4,000'000,000.00 M.N. (cuatro mil millones de pesos 00/100 moneda nacional) a plazo de hasta 10 años, de los cuales hasta \$3,500'000,000.00 M.N. (tres mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) serán como sublímite del crédito puente; *(iii)* Banamex hasta por la cantidad de \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 moneda nacional); que en cierto

porcentaje formaría parte del crédito puente; **(iv)** Banorte hasta por la cantidad de \$4,500'000,000.00 M.N. (cuatro mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional); sin embargo no se trata de una línea de crédito nueva ya que se estaría asumiendo la deuda del Portafolio Apolo y Galerías Guadalajara; y **(v)** Bancomext hasta por la cantidad de USD\$85'000,000.00 (ochenta y cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados de Norteamérica) que el Fideicomiso está asumiendo por la compra del Portafolio FINSA, sin embargo Bancomext ofreció una línea de crédito de USD\$10'000,000.00 (diez millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados de Norteamérica) adicionales. Asimismo, Bancomext autorizó al Fideicomiso una línea de crédito hasta por USD\$100'000,000.00 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados de Norteamérica), dichas líneas de crédito serían pagadas con recursos provenientes de la emisión de deuda aprobadas por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, así como con los ingresos provenientes del arrendamiento de los inmuebles propiedad del Fideicomiso.

El Fideicomiso busca incrementar la deuda (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa créditos hipotecarios, comerciales, créditos de *mezzanine*, créditos de construcción, créditos a corto plazo, créditos asegurados o no asegurados u otros créditos relacionados con inmuebles), ya sea a través de mercados públicos o a través de instituciones financieras reconocidas a nivel internacional.

2.6 Proyectos del Fideicomiso.

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

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

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

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en marzo de 2011. Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública primaria por un monto de aproximadamente USD\$1,700'000,000.00 (mil setecientos millones de dólares

00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de Norte América). El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

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

Fecha	Apertura	Alto	Bajo	Cierre	Volumen
April 10	41	41	40.2	40.41	2,645,279
April 09	41.1	41.5	40.9	40.9	4,971,453
April 08	41.1	41.4	40.8	40.99	4,178,086
April 07	40.1	41.5	40.1	41.25	4,955,372
April 04	40	40.8	39.7	39.74	5,883,523
April 03	40.8	41	39.7	40	13,800,213
April 02	42	42.4	39.8	40.69	8,404,249
April 01	42	42.8	42	42	6,110,264
March 31	41.6	42.4	41.6	42.24	5,157,867
March 28	40.9	41.7	40.9	41.48	3,958,825
March 27	41.7	41.9	40.3	40.9	4,209,157
March 26	42.6	43	39.8	41.7	11,387,416
March 25	42.9	43.1	42.6	42.73	3,209,751
March 24	43	43.4	42.4	42.85	5,034,840
March 21	44.1	44.6	42.4	42.89	49,332,858
March 20	44	44.6	43.8	44.03	7,769,488
March 19	44.7	44.7	43.7	43.9	9,324,338
March 18	44.2	45.2	43.7	44.68	4,483,454
March 14	44.3	44.7	44.1	44.6	15,558,049
March 13	44.8	44.9	43.7	44.07	5,249,279
March 12	44.3	45.2	43.9	44.9	6,612,541
March 11	44	44.9	43.8	44	4,112,412
March 10	44.4	44.4	43.3	44.25	1,760,745
March 07	44.3	45.2	44	44.35	13,390,454
March 06	44	45	44	44.33	5,387,441
March 05	43.5	44.4	43.2	44	4,081,650
March 04	43	43.6	43	43.48	6,028,149
March 03	41.6	42.9	41.5	42.75	6,627,150
February 28	42	42.6	41.8	41.8	5,870,628
February 27	41.6	42.4	41.4	41.9	2,908,711
February 26	42.1	42.3	41.3	41.4	3,798,823
February 25	42.8	42.8	41.6	42.19	2,672,281
February 24	42	42.8	41.9	42.5	2,682,729
February 21	41.9	42.1	41.3	41.76	1,494,088
February 20	42.4	43.5	41.4	41.62	3,085,977
February 19	42.1	43	41.9	42.6	3,147,024
February 18	42.4	43	42.1	42.48	2,615,326
February 17	43	43	41.9	42.32	1,415,878
February 14	42.4	43.2	42	42.99	4,201,319
February 13	42.1	42.7	41.2	42.57	4,010,378

February 12	42.1	42.3	41.7	42.25	2,712,476
February 11	42.3	42.5	41.7	42.18	4,314,145
February 10	42.6	42.6	41.7	42	5,264,589
February 07	43.3	43.3	42.9	43.1	2,784,195
February 06	43	43.4	42.7	42.95	2,761,557
February 05	42.5	43.2	41.5	42.99	3,753,421
February 04	43.2	43.2	42	42.49	2,930,051
January 31	42.9	43.8	42.9	43.16	2,029,098
January 30	43.5	44	42.9	42.97	2,896,696
January 29	43.5	43.8	42.7	43.43	2,912,130
January 28	45.2	45.3	43.5	43.5	3,611,830
January 27	44.7	45.8	44	44.99	3,497,186
January 24	44	45.8	43.3	44.67	7,328,011
January 23	44.4	45.9	44.4	45.07	4,896,374
January 22	44.1	45	44.1	44.89	8,224,520
January 21	44.6	44.6	43.8	44.48	5,679,553
January 20	45	45.3	44.3	44.61	998,897
January 17	45.2	45.2	44.1	44.1	3,087,114
January 16	45.3	45.3	44.7	45	14,162,650
January 15	44.9	45.5	44.9	45.14	4,479,929
January 14	44.2	45	44	44.96	8,503,294
January 13	43.2	44.4	43.2	44.15	2,605,399
January 10	43.5	44.1	43.3	43.98	10,160,437
January 09	43.4	43.7	43.2	43.4	4,393,504
January 08	43	43.6	42.8	43.49	6,053,795
January 07	42.8	43.2	42.7	42.9	1,595,645
January 06	42.3	42.8	42.3	42.6	1,633,958
January 03	42.5	42.6	42	42.34	345,882
January 02	42.4	42.7	42	42.51	2,688,621
December 31	42.4	42.4	41.6	42.11	1,256,936
December 30	42	42.7	41.9	42.33	3,942,925
December 27	41.4	41.9	41.4	41.6	1,399,218
December 26	42	42.2	41	41.4	1,903,404
December 24	42.4	42.6	42	42.01	306,976
December 23	42.3	42.9	42	42.36	2,463,824
December 20	41.7	42.9	41.7	42.25	9,312,830
December 19	41.6	42.3	41.4	42.29	4,758,275
December 18	41.6	43	41.1	41.91	3,586,558
December 17	41.4	42.4	41.3	41.9	3,069,015
December 16	41.8	41.9	41.3	41.74	2,042,172
December 13	42.2	42.5	41.1	41.12	5,852,712
December 11	42.5	43	42.2	42.59	4,143,646
December 10	42	42.8	42	42.65	4,980,685
December 09	41.3	42.1	41.3	42.05	7,167,194
December 06	41.5	41.5	41	41.37	4,833,106
December 05	41.3	41.5	41.3	41.4	2,711,309

December 04	41.1	41.4	41.1	41.25	2,982,927
December 03	41.5	41.7	41.1	41.25	9,235,604
December 02	41.3	41.8	41.2	41.74	2,436,054
November 29	40	41.4	40	40.9	2,596,107
November 28	39.1	40.8	39.1	40	720,500
November 27	39.8	40.4	39.5	40.19	12,787,396
November 26	40.2	40.7	39.2	39.3	9,658,917
November 25	40.3	40.7	40	40.3	4,302,119
November 22	40.4	40.7	40.1	40.06	11,692,838
November 21	40	40.4	39.6	40.35	14,374,679
November 20	40.4	40.6	40.1	40.25	3,950,401
November 19	39.7	40.4	39.7	40.17	2,101,302
November 15	40.1	40.3	39.7	39.65	4,146,212
November 14	40.1	40.2	39.4	40.1	1,518,885
November 13	39.2	40	39.2	39.8	4,881,069
12/11/2013	38.5	39.3	38.5	39.31	2,962,709
11/11/2013	38.3	39.5	38.1	39	8,058,749
08/11/2013	38.9	39.2	38	38.77	4,148,253
07/11/2013	38.7	39.5	38.3	38.7	3,185,002
06/11/2013	38.1	39.3	37.8	38.38	4,167,279
05/11/2013	39.3	39.6	38.3	39.15	3,617,982
04/11/2013	40	40.3	39	39.21	3,237,600
01/11/2013	40.6	40.8	39.9	40.02	2,346,563
31/10/2013	39.9	40.8	39.4	40.4	3,715,431
30/10/2013	40.3	40.4	39.8	40.04	3,000,568
29/10/2013	41.3	41.3	40.1	40.2	3,048,411
28/10/2013	40.9	41.6	40.8	41.35	3,977,426
25/10/2013	39	41	39	40.88	10,637,717
24/10/2013	38.9	39.7	38.8	38.9	2,042,930
23/10/2013	38.1	38.8	38	38.78	4,195,893
22/10/2013	37.8	38.8	37.5	38.55	2,532,903
21/10/2013	37.8	38	37.5	37.7	1,748,009
18/10/2013	37.1	38	37.1	37.55	8,464,203
17/10/2013	38	38	37.1	37.39	4,024,694
16/10/2013	37.9	37.9	37.4	37.64	6,787,897
15/10/2013	37.6	38.2	37.2	37.95	2,516,402
14/10/2013	38.2	38.2	37	37.57	1,189,730
11/10/2013	37.7	38.2	37.7	37.96	3,379,801
10/10/2013	36.4	38.1	36.3	38	10,272,927
09/10/2013	35.3	36.5	35.3	36.1	13,336,552
08/10/2013	35	35.8	34.9	35.59	8,160,682
07/10/2013	34	34.7	34	34.63	2,820,962
04/10/2013	35	35	34	34.22	5,870,116
03/10/2013	35.9	36.2	34.5	34.59	7,106,949
02/10/2013	36.7	36.8	35.8	35.96	4,183,646
01/10/2013	36.4	36.9	36.3	36.6	18,905,726
30/09/2013	36.4	36.9	35.9	36.29	7,273,502
27/09/2013	36.8	36.9	36.3	36.31	2,028,867

26/09/2013	36.8	37	36.6	36.81	4,442,630
25/09/2013	37.2	37.3	36.6	36.9	6,207,147
24/09/2013	38.2	38.2	37.1	37.24	5,057,937
23/09/2013	37.9	38.5	37.9	38.09	3,881,140
20/09/2013	39.3	39.4	38	38.2	3,845,343
19/09/2013	39.6	39.8	39	39.11	2,452,612
18/09/2013	38.4	39.7	37.7	39.38	9,617,113
17/09/2013	39.2	39.4	38.6	38.55	3,290,656
13/09/2013	38.8	39.1	38.6	38.65	3,231,526
12/09/2013	39.2	39.2	37.6	38.4	2,487,940
11/09/2013	39.1	39.3	38.6	39.1	2,697,420
10/09/2013	38.6	39.5	38.5	39	4,890,343
09/09/2013	34	39.1	34	38.73	3,144,580
06/09/2013	36.5	38.5	36.5	37.9	6,682,533
05/09/2013	36.5	36.5	36.1	36.47	3,684,177
04/09/2013	37.1	37.1	36.1	36.35	4,518,682
03/09/2013	38	38	36.9	37.2	4,562,243
02/09/2013	39.2	39.2	37.5	38	761,052
30/08/2013	36.5	39.6	36.2	38.51	9,406,861
29/08/2013	36.2	36.4	35.4	36.2	3,778,870
28/08/2013	35.9	36.7	35.5	35.99	3,170,233
27/08/2013	36.1	36.6	35.2	36	4,543,758
26/08/2013	37	37	36.1	36.53	6,616,516
23/08/2013	38	38	37	37.01	6,421,922
22/08/2013	38	39.1	37.2	37.58	7,879,761
21/08/2013	39	39.2	37.7	38	7,220,204
20/08/2013	38.1	39.2	38.1	38.8	11,056,066
19/08/2013	38.8	38.8	37.6	38.01	16,408,314
16/08/2013	39.5	39.8	38.6	39.25	5,475,361
15/08/2013	40.6	40.6	39.4	39.57	3,234,019
14/08/2013	40	40.8	39.9	40.54	6,364,781
13/08/2013	38.9	40	38.8	39.79	11,149,616
12/08/2013	39.2	39.4	38	38.72	4,381,912
09/08/2013	40	40	38.7	38.79	3,472,965
08/08/2013	40.5	40.5	39.3	40.09	3,577,598
07/08/2013	40.4	40.7	40	40.03	2,830,289
06/08/2013	40.1	40.4	39.9	40.11	3,133,175
05/08/2013	40.1	41.1	39.9	40.1	6,668,642
02/08/2013	40.8	41.1	40.1	40.15	2,703,021
01/08/2013	40.8	41.2	40.5	40.9	2,607,342
31/07/2013	40	41	40	40.8	3,158,706
30/07/2013	42.2	42.5	40.3	40.37	3,418,816
29/07/2013	42.2	42.2	41.1	41.15	4,370,605
26/07/2013	42.5	42.9	41.7	42.2	3,042,689
25/07/2013	42.4	42.6	42.1	42.35	1,801,553
24/07/2013	42.7	42.7	42.2	42.45	4,775,623

23/07/2013	41.8	42.7	41.8	42.59	6,821,794
22/07/2013	42.7	42.7	41.4	42.2	5,238,411
19/07/2013	42.8	42.8	42.2	42.7	1,917,059
18/07/2013	42.3	42.9	42.2	42.64	2,979,032
17/07/2013	42.9	42.9	42	42.35	1,482,140
16/07/2013	41.7	42.3	41.1	41.92	2,190,056
15/07/2013	42.8	44.3	41.7	41.9	6,176,104
12/07/2013	42.2	43	41.7	41.68	2,188,686
11/07/2013	43	43.2	42.2	42.5	4,633,153
10/07/2013	42	42.4	41.1	42.39	2,268,290
09/07/2013	41.8	42.5	40.9	42	3,128,593
08/07/2013	41.6	42.6	41.3	41.3	6,829,069
05/07/2013	42	42.1	41.2	41.4	915,594
04/07/2013	42.2	42.4	41.8	42.2	245,519
03/07/2013	42.9	42.9	42	42.13	1,309,184
02/07/2013	43.2	43.5	42.6	43.07	4,955,010
01/07/2013	43.3	43.5	42.8	43.24	4,363,534
28/06/2013	42.8	44	42.5	43.51	6,335,123
27/06/2013	41.3	42.6	41.3	42.38	14,905,417
26/06/2013	39.5	41.7	39.5	40.82	3,266,083
25/06/2013	39.7	42.1	39.3	39.73	24,900,948
24/06/2013	40.9	40.9	39	39.8	4,476,524
21/06/2013	40	41.5	39.5	40.68	4,961,032
20/06/2013	40.8	40.8	39.5	40.29	5,666,778
19/06/2013	41.7	41.7	40.5	40.88	12,676,068
18/06/2013	42.1	42.5	41.3	41.49	2,887,885
17/06/2013	42.1	42.5	41.5	42.05	10,191,317
14/06/2013	43	43.7	41.7	42.48	8,048,657
13/06/2013	43.1	43.5	43	43.49	5,206,005
12/06/2013	44.3	44.3	43	43.48	4,175,799
11/06/2013	43.8	44.4	43.4	44.15	18,082,160
10/06/2013	43.6	43.9	43.4	43.67	5,054,483
07/06/2013	44.3	44.8	43.5	43.56	5,780,582
06/06/2013	44.7	45	43.8	44	12,626,871
05/06/2013	46.2	46.2	43.8	44.49	6,280,638
04/06/2013	45.4	46.3	45.3	46	6,545,059
03/06/2013	44.4	46.8	44.3	45.49	12,881,750
31/05/2013	42.8	44.8	42.1	44.36	121,022,309
30/05/2013	43	43	42.1	42.8	12,505,527
29/05/2013	43.7	43.7	42.4	42.78	12,157,189
28/05/2013	44	45.4	43.7	43.73	9,074,320
27/05/2013	44.8	44.8	43	43.49	3,063,980
24/05/2013	44.7	45	43.9	44.99	6,747,225
23/05/2013	44	45.3	43.5	44.3	16,567,219
22/05/2013	44.7	45.6	44.3	44.68	5,999,462
21/05/2013	45	45	44	44.6	7,004,272

20/05/2013	44.7	45.3	44.4	44.41	13,726,510
17/05/2013	45.3	45.4	44.7	45.09	12,727,105
16/05/2013	43.2	45.5	43.2	45.16	25,308,194
15/05/2013	41.5	42.7	41.5	42.46	13,606,505
14/05/2013	41.6	42.3	41	41.5	19,531,391
13/05/2013	41.3	42.4	40.2	41.65	11,261,341
10/05/2013	43.2	43.7	41	41.4	28,510,754
09/05/2013	45.1	45.3	41.1	42.48	36,017,372
08/05/2013	45.2	46.4	44.6	44.79	38,127,656
07/05/2013	45	45.9	45	45.3	15,199,772
06/05/2013	45	45.3	44.6	45.13	5,255,584
03/05/2013	45.5	45.8	43.6	44.67	5,502,350
02/05/2013	46.7	46.8	45	45.38	5,378,391
30/04/2013	47.8	48	46.3	46.66	5,014,464
29/04/2013	47	47.5	45.6	47.51	6,437,144
26/04/2013	48	48.6	46.3	46.98	3,686,062
25/04/2013	48	48	46.3	47.32	12,549,239
24/04/2013	47.2	48	47.2	47.9	14,498,678
23/04/2013	45.7	47.3	45.7	47.3	7,690,219
22/04/2013	45.1	45.8	45.1	45.71	3,607,189
19/04/2013	44.8	45.4	44.5	45.2	5,715,558
18/04/2013	44.3	45.5	44.2	45.2	9,552,032
17/04/2013	45	45.4	43.8	44.33	3,739,408
16/04/2013	43	45.6	43	44.71	6,496,849
15/04/2013	43.9	44.2	42.6	42.95	3,174,174
12/04/2013	44.7	44.7	43.2	44	5,090,642
11/04/2013	45.5	46.5	44.1	44.42	5,185,580
10/04/2013	44.6	45.5	44.3	45.37	6,265,949
09/04/2013	43.8	44.5	43.6	44.4	4,294,945
08/04/2013	43.3	43.9	43.1	43.87	5,042,418
05/04/2013	42.25	43.39	41.84	43.25	3,748,363
04/04/2013	41.55	43.25	41.51	42.60	6,500,820
03/04/2013	40.89	41.55	40.89	41.53	13,559,302
02/04/2013	40.60	41.30	40.46	40.83	16,331,509
01/04/2013	40.76	40.80	40.15	40.49	2,146,399
27/03/2013	40.42	40.99	40.41	40.75	5,422,838
26/03/2013	41.00	41.00	40.60	40.85	7,771,346
25/03/2013	40.57	41.21	40.38	40.79	7,765,892
22/03/2013	40.00	40.73	40.00	40.73	15,448,559
21/03/2013	39.65	40.25	39.30	39.99	8,258,269
20/03/2013	41.04	41.04	39.20	39.65	9,252,991
19/03/2013	40.43	41.22	40.39	40.90	6,640,278
15/03/2013	40.42	40.98	40.30	40.85	8,296,938
14/03/2013	39.85	40.50	39.31	40.48	7,033,789
13/03/2013	39.95	40.20	39.63	39.84	6,082,139
12/03/2013	38.77	39.90	38.77	39.55	1,896,043

11/03/2013	39.16	39.50	38.50	38.79	4,980,214
08/03/2013	39.21	39.55	38.75	39.18	4,182,177
07/03/2013	40.04	40.04	39.24	39.40	2,057,542
06/03/2013	40.05	40.36	39.91	40.00	5,056,234
05/03/2013	39.85	40.10	39.78	39.90	5,010,614
04/03/2013	39.53	39.96	39.28	39.67	4,738,691
01/03/2013	39.23	40.20	39.00	39.10	2,643,868
28/02/2013	40.00	40.21	39.10	39.57	4,300,161
27/02/2013	39.51	40.00	38.60	39.90	8,096,673
26/02/2013	40.40	40.40	39.45	39.46	4,145,854
25/02/2013	41.08	41.19	40.16	40.29	3,288,468
22/02/2013	40.62	41.11	40.42	40.85	4,115,686
21/02/2013	41.69	41.69	40.20	40.29	5,165,154
20/02/2013	42.25	42.25	41.22	41.48	2,838,689
19/02/2013	42.00	42.60	41.50	42.29	6,475,720
18/02/2013	41.02	41.73	40.91	41.50	1,060,404
15/02/2013	39.75	41.33	39.75	41.05	4,820,555
14/02/2013	39.52	40.23	39.40	39.97	4,250,070
13/02/2013	39.02	39.80	39.02	39.60	2,987,873
12/02/2013	39.25	39.25	38.82	39.10	2,593,395
11/02/2013	39.65	39.65	39.00	39.15	1,732,881
08/02/2013	39.41	40.00	39.40	39.69	1,969,161
07/02/2013	40.20	40.20	39.34	39.50	6,738,241
06/02/2013	39.70	40.25	39.61	40.02	9,188,204
05/02/2013	40.18	40.20	39.50	39.70	5,964,815
01/02/2013	39.84	40.39	36.75	40.00	8,877,753
31/01/2013	39.80	40.05	39.50	39.76	19,855,997
30/01/2013	37.95	40.00	36.75	39.80	69,039,466
29/01/2013	38.21	38.55	37.65	38.37	3,788,655
28/01/2013	38.43	38.50	37.97	38.21	2,415,306
25/01/2013	38.51	38.90	38.40	38.60	4,148,677
24/01/2013	38.80	39.09	38.30	38.34	2,319,226
23/01/2013	39.00	39.10	38.80	38.88	973,708
22/01/2013	38.68	39.15	38.68	38.90	2,037,220
21/01/2013	38.59	38.83	38.50	38.51	955,467
18/01/2013	38.27	38.75	38.00	38.36	1,618,216
17/01/2013	36.92	38.80	36.92	37.82	5,347,402
16/01/2013	36.60	37.00	36.28	36.80	1,639,889
15/01/2013	36.54	36.98	36.12	36.35	1,403,319
14/01/2013	37.36	37.36	36.05	36.52	1,091,793
11/01/2013	37.50	37.59	37.01	37.37	865,592
10/01/2013	37.62	37.70	37.41	37.44	6,525,112
09/01/2013	37.00	37.70	37.00	37.42	4,284,356
08/01/2013	37.50	37.70	37.07	37.25	1,903,650
07/01/2013	37.80	38.04	37.31	37.63	607,741
04/01/2013	36.90	37.88	36.90	37.88	1,113,979
03/01/2013	38.15	38.22	36.75	36.75	2,637,735

02/01/2013	39.00	39.75	37.70	38.26	1,633,134
------------	-------	-------	-------	-------	-----------

Fuente (financial Times)

IV.- Distribución de Dividendos.

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

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2013, se calculó considerando los ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo la PTU.

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

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2013:

Periodo	Dividendo declarado
2013	
primer trimestre	\$ 0.37001982955679 por cada CBFIs en circulación.
segundo trimestre	\$ 0.4100035795 por cada CBFIs en circulación.
tercer trimestre	\$ 0.450395134118 por cada CBFIs en circulación.
cuarto trimestre	\$ 0.4800000758 por cada CBFIs en circulación.

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el número de CBFIs con derechos económicos, que asciende a 822'282,890 CBFIs y 1,809'013,266 CBFIs para el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2012 y 2013 respectivamente, y la utilidad por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

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

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

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

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren, afectará los resultados de las operaciones del Fideicomiso y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento previstos a vencer durante 2014 representan el 10.55% del total del área rentable ocupada y el 11.13% de la Renta fija del Fideicomiso.

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

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

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación generalmente consisten en gastos de administración, el mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También pagamos honorarios al Asesor del Fideicomiso (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*) y a la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso e incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Atentamente
F1 Management, S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1401

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el pasado 9 de abril de 2014, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, de fecha 28 de abril de 2014.

Secretario de la sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 9 de abril de 2014
Lic. Marcela Kuchle López