

AVISO CON FINES INFORMATIVOS

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

EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
(CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs,
EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)
No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/1401
Monto Total de la Emisión
\$11'600,000,012.49M.N.

Emisión de 471,353,109 (cuatrocientos setenta y un millones trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Aviso con Fines Informativos, de conformidad con la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso y en el Prospecto de Colocación, salvo que se le atribuya una definición diferente en el presente Aviso con Fines Informativos.

Monto Total de la Emisión: \$11'600,000,012.49 (once mil seiscientos millones doce pesos 49/100 M.N.).

Fiduciario Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 celebrado el 12 de enero de 2011.

Dirección del Emisor: Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, Distrito Federal.

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

Fideicomitentes Adherentes: (i) Cabi Oficinas Corporativas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; (ii) Cabi Centros Comerciales, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; (iii) Cabi Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable; (iv) Cabi Tultitlan, Sociedad Anónima de Capital Variable; (v) Cabi Industrial, Sociedad Anónima de Capital Variable; (vi) Cabi Naves Industriales, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; (vii) Cabi by the Sea, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; (viii) Cabi La Isla, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; (ix) Cabi Outlet Guadalajara, Sociedad Anónima de Capital Variable; (x) Cabi Cozumel, Sociedad Anónima de Capital Variable; y (xi) Cabi Outlet Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes, quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Administrador: F1 Management, S.C.

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

Fideicomiso: El Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1401, de fecha 12 de enero de 2011 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Patrimonio de Aportación: Las 15 propiedades que serán contribuidas y que formarán parte de la Nueva Cartera de Aportación, son propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (7 propiedades comerciales, 3 propiedades industriales y 5 propiedades para oficinas), ubicación geográfica (6 entidades federativas y 13 municipios y delegaciones), e inquilinos (aproximadamente 836 contratos de arrendamiento con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende aproximadamente a 534,253.00 metros cuadrados rentables, y al 30 de junio de 2012 reportó una tasa de ocupación de 85.97% .

Asimismo, será aportada al Fideicomiso la concesión para la operación y explotación comercial de la terminal marítima y recinto portuario "Punta Langosta" en Cozumel, Quintana Roo.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios (para efectos del presente Aviso con Fines Informativos se denominarán Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs).

Número de CBFIs emitidos antes de la Emisión: 853'870,677 (ochocientos cincuenta y tres millones, ochocientos setenta mil seiscientos setenta y siete).

Número de CBFIs materia de la Emisión: 471'353,109 (cuatrocientos setenta y un millones, trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve).

Número de CBFIs emitidos después de la actualización: 1,325,223,786 (un mil trescientos veinticinco millones, doscientos veintitrés mil setecientos ochenta y seis)

Clave de Pizarra: FUNO 11.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Precio de la Emisión: \$24.61 (veinticuatro pesos 61/100 M.N.) por CBFI.

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

Los CBFIs motivo de la presente emisión contarán con los derechos respectivos conforme lo establecido en el Acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012.

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

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

Fecha de Autorización de las emisiones subsecuentes por el Comité Técnico del Fideicomiso: 13 de octubre de 2011 y 19 de enero de 2012.

Fecha de Autorización de las emisiones subsecuentes por la Asamblea de Tenedores: 17 de julio de 2012

Fecha de la Emisión: 31 de agosto de 2012.

Fecha de Cierre: 31 de agosto de 2012.

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

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

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LAS FIBRAS, NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO, LOS

PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ASESOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL ASESOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

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

Los CBFIs que se describen en este Aviso con Fines Informativos se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-004 en el Registro Nacional de Valores y serán aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., una vez que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores otorgue su autorización para la actualización de dicho registro.

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

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

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

México, D.F., a 31 de agosto de 2012.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación, contenida en el oficio 153/8815/2012, de fecha 28 de agosto de 2012.

I. RESUMEN DE LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CBFIS DE FECHA 17 DE JULIO DE 2012.

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIS de fecha 17 de julio de 2012, se aprobó la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación comercial de la terminal marítima y recinto portuario “Punta Langosta”, en Cozumel, Quintana Roo (la “Concesión” y conjuntamente con las 15 propiedades, las “Propiedades”), con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo sin limitar los contratos de arrendamiento existentes sobre las Propiedades y el derecho a percibir los ingresos provenientes de su arrendamiento (los “Derechos de Cobro”).

I. Bases de la Adquisición.

Atento a lo acordado en la Asamblea, la aportación de los derechos de Cobro y de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso (la “Aportación”) se encuentra sujeta, en todo tiempo, a que en o antes del día 31 de agosto de 2012 (la “Fecha de Cierre”), se cumplan las siguientes condiciones (en lo sucesivo, las “Condiciones de Cierre”):

- (i) que la aportación sea aprobada por la Asamblea;
- (ii) que el acreedor del crédito garantizado con los Derechos de cobro y las Propiedades (el “Acreedor”) autorice la Aportación en los términos indicados en la “Hoja de Términos y Condiciones” suscrita el 4 de abril de 2012 por los titulares actuales de los derechos sobre las Propiedades (los “Aportantes”) y Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., actuando como gestor de negocios del Fideicomiso en términos del Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría de fecha 20 de enero de 2011, que tiene celebrado con el Fiduciario (la “Hoja de Términos”);
- (iii) que las autoridades competentes autoricen la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs que en su caso se emitan para pagar a los Aportantes el Valor de la Aportación; y su listado para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V;
- (iv) que el Fiduciario y/o los Aportantes presenten ante la Comisión Federal de Competencia (la “COFECO”), la notificación de concentración resultante de la Aportación y que, transcurridos 10 días hábiles después de presentada dicha notificación (o de que se considere presentada dicha notificación, como consecuencia de cualquier solicitud de documentación subsecuente por la COFECO), la COFECO no haya notificado al Fiduciario y/o a los Aportantes, una orden de impedimento para llevar a cabo la Aportación o de haberla notificado, que la COFECO haya emitido una resolución de no objeción respecto de la Aportación;
- (v) que el Fiduciario reciba la opinión favorable de los asesores que contrate para realizar una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera, de seguros y administrativa (el “Due Diligence”) sobre los Derechos de Cobro y las Propiedades, sus ingresos y ciertos gastos; y
- (vi) que el Fiduciario reciba del asesor legal de los Aportantes una opinión legal aceptable por el mismo, relativa a la validez y exigibilidad de la Aportación de los Derechos de Cobro y las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los documentos respectivos, así como

respecto a la inexistencia de contingencias litigiosas, legales o ambientales, inexistencia de gravámenes (excepto por aquellos conocidos y a favor del Acreedor) o contingencias de cualquier clase incluyendo ambientales, económicas y fiscales.

Al respecto, se advierte que la Aportación de los Derechos de Cobro debe quedar concluida en la Fecha de Cierre y la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso debe quedar concluida a más tardar el 31 de diciembre de 2012.

II. Valor de la Aportación.

a) Conforme a la Hoja de Términos el Valor de Aportación ascendería a la cantidad de \$11,600'000,000.00 (once mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N), sin considerar el IVA por las construcciones existentes en las Propiedades;

b) El valor pactado por la Aportación (el "Valor de Aportación") sería pagado con CBFIs que emita el Fideicomiso, cada uno de ellos con valor de \$24.61 (veinticuatro punto sesenta y un pesos moneda nacional), 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 al día 4 de abril de 2012, fecha de firma de la Hoja de Términos;

Conforme a lo anterior, por la adquisición de los Derechos de Cobro y las Propiedades, deberá ordenarse la emisión de 471'353,109 (cuatrocientos setenta y un millones trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs para liquidar el Valor de Aportación de las Propiedades (la "Emisión"). El IVA por las construcciones existentes en las Propiedades sería pagada en efectivo con cargo a los recursos disponibles del Fideicomiso; el cual asciende aproximadamente a \$1,197'909,736.62 (un mil ciento noventa y siete millones novecientos nueve mil setecientos treinta y seis pesos 62/100 M.N.).

III. Crédito Existente sobre las Propiedades.

Con relación al crédito a cargo de los Aportantes que está garantizado con las Propiedades y los Derechos de Cobro provenientes de su arrendamiento y explotación para el caso de la Concesión (el "Crédito Existente"), se estima que el importe de dicho crédito ascendería a \$2,115'731,967.00 (dos mil ciento quince millones setecientos treinta y un mil novecientos sesenta y siete 00/100 pesos moneda nacional) y a \$472'462,248.00 (cuatrocientos setenta y dos millones cuatrocientos sesenta y dos mil doscientos cuarenta y ocho 00/100 dólares, moneda de los Estados Unidos de América), por lo que el total del saldo insoluto del Crédito Existente expresado en pesos, moneda nacional, considerando un tipo de cambio de \$13.3011 pesos por dólar, moneda de los Estados Unidos de América, ascendería aproximadamente a \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.);

Atento a lo acordado en la Asamblea, el Fideicomiso asumirá a su cargo el saldo insoluto del Crédito Existente, en la Fecha de Cierre y contra la aportación de los Derechos de Cobro, el Fiduciario entregará a las Aportantes 341'324,665 (trescientos cuarenta y un millones trescientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs con valor de \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.) (los "CBFIs en Garantía"); en el

entendido de que, simultáneamente el Fiduciario deberá recibir en depósito de los Aportantes la totalidad de los CBFIs en Garantía;

El Crédito Existente continuará garantizado con las Propiedades y con los Derechos de Cobro resultantes de su arrendamiento y explotación en el caso de la Concesión, no con recursos adicionales del Fideicomiso; en forma simultánea a su recepción, los Aportantes entregarán en depósito al Fideicomiso la totalidad de los CBFIs en Garantía, a efecto de que si los flujos de efectivo derivados de las Propiedades no son suficientes para cubrir cualesquier pagos del Crédito Existente, el Fiduciario enajene el número necesario de los CBFIs en Garantía para que con su producto se paguen las cantidades vencidas y no pagadas del Crédito Existente;

El Fiduciario del Fideicomiso mantendrá los CBFIs en Garantía en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso, por todo el tiempo que sea necesario y hasta que se liquide totalmente el Crédito Existente, incluyendo sus prórrogas, renovaciones, y reestructuraciones. Los CBFIs en Garantía no tendrán derecho económico o corporativo alguno durante todo el tiempo en que los conserve en depósito el Fiduciario;

Una vez liquidado totalmente el Crédito Existente, el Fiduciario cancelará los CBFIs en Garantía que no hayan sido utilizados para liquidar el Crédito Existente;

En la Fecha de Cierre el Fiduciario depositará en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del patrimonio del Fideicomiso 130'028,444 (ciento treinta millones veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) CBFIs (los "CBFI's Remanentes") para liquidar el Valor de Aportación y los mantendrá en dicha cuenta hasta que se concluya la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta la Fecha de Aportación, lo primero que suceda.

En la fecha en que se concluya la Aportación de las Propiedades o en la Fecha de Aportación, lo primero que suceda, el Fiduciario por cuenta y orden de los Aportantes, afectará al patrimonio del fideicomiso que para tal efecto constituyan los Aportantes con el carácter de fideicomitentes (el "Fideicomiso de Garantía") los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes; (ii) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en la Hoja de Términos; y (iii) siempre y cuando se haya concluido la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazos de Restricción.

Los CBFIs Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de la fecha en que se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor.

IV. Administración de las Propiedades.

Todas las Propiedades se encuentran en plena operación y, por lo mismo, se acordó mantener bajo la responsabilidad de los Aportantes su operación, administración y arrendamiento y, consecuentemente, el Fideicomiso contratará con los Aportantes, a través de las entidades que ellos designen, los servicios de administración, operación y comisión mercantil de las Propiedades.

V. Acuerdos específicos de la Asamblea, con relación a la Emisión.

1. Aprobar la Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, en los parámetros establecidos en las Bases de Adquisición, con las modificaciones, ajustes y adiciones que en su caso convengan con los Aportantes, los señores Moisés El-Mann Arazi y André El-Mann Arazi (en lo sucesivo los "Delegados de la Asamblea"); en el entendido de que dichos cambios no deben alterar sustancialmente el Valor de Aportación y las Bases de Adquisición.
2. Instruir al Fiduciario del Fideicomiso realice todos los actos necesarios y convenientes para adquirir los Derechos de Cobro y las Propiedades, conforme a las instrucciones que conjunta o separadamente, le proporcionen los Delegados de la Asamblea.
3. Instruir al Fiduciario, para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que reciba de los Delegados de la Asamblea: (i) contrate los servicios de los asesores independientes que realicen el Due Diligence; y (ii) realice todos los actos jurídicos necesarios para dar oportuno cumplimiento a las Condiciones de Cierre.
4. Autorizar e instruir al Fiduciario realice la Emisión de 471'353,109 (cuatrocientos setenta y un mil cuatrocientos millones trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs y en la Fecha de Cierre haga entrega de los mismos en pago del Valor de Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades en los siguientes términos: (i) a los Aportantes y contra la Aportación de los Derechos de Cobro, la cantidad de 341'324,665 (trescientos cuarenta y un millones trescientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs (los "CBFIs en Garantía"), con valor de \$8,400'000,000.00 (Ocho milcuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.); en el entendido de que, en forma simultánea los Aportantes deberán entregar al Fiduciario del Fideicomiso, a título de depósito y para garantizar el pago del Crédito Existente, la totalidad de los CBFIs en Garantía; y (ii) entregar al Fiduciario del Fideicomiso, a título de depósito y para garantizar la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso 130,028,444 (ciento treinta millones veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) CBFIs (los "CBFIs Remanentes"); una vez que se haya concluido la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario del Fideicomiso afectará al patrimonio del Fideicomiso de Garantía los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (a) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes; (b) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en la Hoja de Términos; y (c) una vez que se haya concluido la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso Emisor, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazos de Restricción. Los CBFIs Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir la fecha en que se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o a

partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor.

5. Autorizar e instruir al Fiduciario para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, asuma el Crédito Existente y celebre con el Acreedor los actos necesarios para tales efectos, con los ajustes y modificaciones que en su caso le instruyan, conjunta o separadamente los Delegados de la Asamblea; en el entendido de que, el Crédito Existente quedará garantizado con las Propiedades y con los Derechos de Cobro y no con recursos adicionales del Fideicomiso; en forma simultánea a su recepción, los Aportantes entregarían en depósito al Fideicomiso la totalidad de los CBFIs en Garantía, a efecto de que si los flujos de efectivo derivados de las Propiedades no son suficientes para cubrir cualesquier pagos del Crédito Existente, el Fiduciario enajene el número necesario de los CBFIs en Garantía para que con su producto se paguen las cantidades vencidas y no pagadas del Crédito Existente.

6. Autorizar e instruir al Fiduciario para que mantenga depositados los CBFIs en Garantía en una cuenta de intermediación bursátil segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que, durante todo el tiempo en que el Fiduciario mantenga depositados los CBFIs en Garantía, éstos no tendrán derecho económico o corporativo alguno con relación al Patrimonio del Fideicomiso.

7. Autorizar e instruir al Fiduciario para que una vez liquidado totalmente el Crédito Existente, incluyendo sus prórrogas, renovaciones y reestructuraciones, cancele los CBFIs en Garantía que no hubieran sido utilizados para pagar el Crédito Existente.

8. Autorizar e instruir al Fiduciario para que mantenga depositados los CBFIs Remanentes en una cuenta de intermediación bursátil segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso hasta que se concluya la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta la Fecha de Aportación, lo primero que suceda.

9. Autorizar e instruir al Fiduciario para que en la fecha en que se concluya la Aportación de las Propiedades o en la Fecha de Aportación, lo primero que suceda, el Fiduciario por cuenta y orden de los Aportantes, afecte al patrimonio del Fideicomiso de Garantía los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes; (ii) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en la Hoja de Términos; y (iii) siempre y cuando se haya concluido la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazos de Restricción.

Los CBFIs Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de la fecha en que se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes

se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor.

10. Autorizar e instruir al Fiduciario realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la Emisión, incluyendo sin limitar: (i) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (iv) el canje del Macrotítulo que ampara los CBFIs con clave de pizarra FUNO 11 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs emitidos, incluyendo los resultantes de la Emisión aprobada en la Cuarta Resolución de la Asamblea de Tenedores de fecha 17 de julio de 2012.

II. REESTRICCION DE LOS DERECHOS DE DISPOSICION DE LOS CBFIs.

Los Aportantes están obligados a no enajenar, gravar, o de cualquier otra forma disponer de los CBFIs Remanentes en los períodos de restricción que se indican a continuación (los “Plazos de Restricción”): (i) el 100% (cien por ciento) de los CBFIs Remanentes en los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha de su emisión; (ii) el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 181 (ciento ochenta y uno) al día 365 (trescientos sesenta y cinco), contados a partir de la fecha de su emisión; y (iii) el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 366 (trescientos sesenta y seis) al día 730 (setecientos treinta), contados a partir de la fecha de su emisión.

III. BREVE DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

A. Propiedades:

1. Tultitlán I

Propietario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración número F/396.

Superficie: 204,101.34 m²

Localidad: Terreno ubicado en la calle Primera Sur sin número resultante de la fusión de 14 predios sin construcción de la Colonia Independencia, Municipio de Tultitlán, Estado de México.

2. Tultitlán II

Propietario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración número F/396.

Superficie: 105,264.21 m²

Localidad: Fracción de terreno ubicado en el número 6 de la Vía José López Portillo en el Municipio de Tultitlán , Distrito de Cuatitlán en el Estado de México.

3. Cabi Baz

Propietario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración número F/396.

Superficie: 74,757.40 m²

Localidad: Vía Gustavo Baz número 2160, Fraccionamiento Industrial La Loma, Tlalnepantla, Estado de México.

4. Cabi Sur.

Propietario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración número F/397.

Superficie: 923.07 m²

Localidad: Insurgentes Sur número 688, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez en México, Distrito Federal

5. Interlomas

Propietario: Ixe Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número F/247-7

Superficie: 4,861.89 m2

Localidad: Pasaje Interlomas número 16 y terreno sobre el cual se encuentra constituido en el lote de terreno número 8 de la manzana 3 resultante de la subdivisión de los terrenos identificados como predio 2 del terreno de las Lomas de Loreto y la Palma en el lugar denominado El Quirino en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

6. Edificio Monterrey.

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración número F/397.

Superficie: 5,142.00 m2

Localidad: Lote número 19 ubicado en el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz en la Colonia Santa María en Monterrey, Nuevo León.

7. Santa Fe.

Propietario: (Oficinas) Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración número F/397.

Propietario: (Estacionamientos) Cabi Oficinas Corporativas S.A de C.V.

Superficie: 12,078.28 m2

Localidad: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Colonia Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa en Distrito Federal.

8. Forum by the Sea.

Propietario: Bank of América, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número 010

Superficie: 8,428.24 m2

Localidad: Boulevard Kukulcan lotes 10 y 10-C de la manzana 51, Zona Hotelera, Cancún Quintana Roo.

9. La Isla.

Propietario: Bank of América, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/009

Superficie: 67,779.19 m2

Localidad: Boulevard Kukulcan lote 18-10 de la manzana 52, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo.

Expansión La Isla.

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración F/397

Superficie: Subcondominio B, unidad privada 1, 3,310.45m² y Subcondominio B, unidad Privada 2, 9,913.27m²

Localidad: Lotes 18-10, de la manzana 52, de la zona turística de la Cancún, Quintana Roo.

10. Outlet Guadalajara

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración F/397

Superficie: 18 hectáreas

Localidad: Fracción 2 del predio rústico denominado “Hornitos” y “Arenal” ubicado al lado de la carretera Guadalajara-Morelia-México a la altura del kilómetro 660, dentro del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Estado de Jalisco y la Fracción localizada en el ángulo oriente norte del predio denominado “Hornitos” y “Arenal”, ubicado al lado de la carretera Guadalajara-Morelia-México, kilómetro 660.

11. Centro Maya

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración F/397

Superficie: 134,196.90m²

Localidad: Lote 001, manzana 355, en la calle 41 sur, entre diagonal 65 norte y carretera federal 307, colonia Ejidal de Playa del Carmen

12. Blas Pascal.

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración F/397

Superficie: 1,117.05m²

Localidad: Calle Blas Pascal, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal

13. Forum Tepic.

Propietario: The Bank of New York Mellon, S.A; IBM, (Causahabiente final de “Banco JP Morgan”, S.A; IBM,JP Morgan, Grupo Financiero) en su carácter de fiduciario en el fideicomiso F/00346.

Superficie: 250,000.00 m2

Localidad: Fracciones A y B del Subcentro Urbano Oriente, en la ciudad de Tepic, Nayarit.

14. Paseo Cancún

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración F/397

Superficie: 59,592.775

Localidad: Lote 1-01, manzana 10, supermanzana 39, ubicada en la Avenida Andrés Quintana Roo, Avenida Izamal y calle Farallón en Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

15. Outlet Monterrey y Expansión

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del fideicomiso de Garantía y Administración F/397

Superficie: 139,937.879

Localidad: Lote de terreno marcado como Polígono número 1 del plano de subdivisión, ubicado en el Municipio de Escobedo, Nuevo León, en el lugar conocido como Centro Urano Norte

B.Concesión:

1. Punta Langosta.

Propietario: Cabi Cozumel, S.A. de C.V.

Superficie: 24,417.91 m2

Localidad: Polígono el Recinto Portuario de Punta Langosta, Isla de Cozumel, Quintana Roo.
Contrato de Cesión de Derechos.

IV. EFECTO DILUTIVO PARA LOS ACTUALES TENEDORES.

Por lo que hace a la dilución que resultará para los actuales tenedores de CBFIs, es importante aclarar que del total de los 471,353,109 CBFIs que se van a emitir, el efecto dilutivo se calcula únicamente sobre los 130,028,444 CBFIs Remanentes con derechos corporativos y económicos que se entregarán a los aportantes una vez que se haya concluido exitosamente la operación. Dicho efecto dilutivo será del 13.37%.

Respecto de los 341,324,665 CBFIs en Garantía, materia de la presente Emisión, se hace notar que no tendrán derechos corporativos ni económicos, ya que estos se emiten para garantizar el crédito que se asumirá junto con las Propiedades. Es importante aclarar que estos CBFIS podrán tener un efecto dilutivo en el futuro exclusivamente para el caso en que los mismos sean enajenados para obtener recursos necesarios para el pago del crédito indicado, en su caso, conforme a lo establecido en el Acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012.

V. Copia de la opinión legal

Se adjunta como **Anexo 1.**

VI. Copia del título a ser depositado en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Se adjunta como **Anexo 2.**

VII. Copia del Acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012 y sus anexos.

Se adjunta como **Anexo 3.**



DLA Piper México, S.C.
Pasaje de las Palmas 405 - 1801
Col. Lomas de Chapultepec
México D.F. 11000
www.dlapiper.com

México, D.F., a 13 de agosto de 2012.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7
Guadalupe Inn, 01020
Distrito Federal, México

Atención: María de Lourdes Abán Sánchez
Director General de Emisiones Bursátiles

Hacemos referencia a los certificados bursátiles fiduciarios no amortizables ("CBFIs") a ser emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1401, constituido el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomiso"), y con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común").

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 14, fracción I, inciso c) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Bancaria y de Valores.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada a nosotros por la Emisora, en relación con la misma y los CBFIs, misma que se señala más adelante y sostenido reuniones con funcionarios de ésta, y nos hemos apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la Emisora.

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con la actualización de registro de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

Para efectos de la presente opinión, hemos examinado la siguiente documentación legal proporcionada por la Emisora (la "Documentación Legal"): 

1. Copia certificada del contrato de Fideicomiso y convenio modificatorio al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 57,681, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, notario público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, en la que consta la constitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple;
3. Copia certificada de la escritura pública 77,080 de fecha 7 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, el 12 de enero de 2007, mediante la cual se hizo constar la designación de Alonso Rojas Dingley como Delegado Fiduciario 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 la Emisión.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, (iii) para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general 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 fideicomitido, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general 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, (vii) 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 accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, 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, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;

4. Copia certificada de la escritura pública 79,723 de fecha 31 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso, Notario Público

número 31, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria Pública número 19 del Distrito Federal, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, mediante la cual se hizo constar la ratificación de la designación de Alonso Rojas Dingler como Delegado Fiduciario 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 la Emisión;

5. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa al poder del delegado fiduciario de la Emisora, Alonso Rojas Dingler;
6. Copia certificada de la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235, en el cual se hace constar la constitución del Representante Común;
7. Copia certificada de la escritura pública número 59,563 de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235, en la que consta la protocolización de resoluciones del consejo de administración del Representante Común, por las cuales, entre otros, se acordó designar a Cristina Reus Medina, María del Carmen Mozas Gómez, Elizabeth Cid del Prado García de León, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa y Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegados fiduciarios del Representante Común y el otorgamiento de facultades y poderes a los mismos. Conforme a dicho instrumento, los delegados fiduciarios mencionados cuentan con facultades suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) actos de administración, (iii) actos de dominio, (iv) girar, aceptar, suscribir, librar, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito, (v) abrir y cerrar cuentas bancarias, (vi) pleitos y cobranzas y para actos de administración en materia laboral y (vii) otorgar poderes,
8. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de The Bank of New York Mellon, Institución de Banca Múltiple relativa al poder de los delegados fiduciarios del Representante Común, Cristina Reus Medina, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa y Mónica Jiménez Labora Sarabia;
9. Estados Financieros Auditados consolidados del Fideicomiso por el periodo comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011, en los que se hace constar el patrimonio del Fideicomiso; y estado combinado de ingresos y ciertos gastos por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011 respecto los inmuebles que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso (los "Estados Financieros");

10. Copia certificada del Acta del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 10 de noviembre de 2011, para la emisión de CBFIs;
11. Proyecto de título de CBFIs que será depositado en sustitución del anterior ante la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V;
12. Copia certificada del acta de Asamblea de Tenedores de fecha 17 de julio de 2012 mediante la cual se acordó la emisión de los valores a que se refiere la presente (el "Acta de Asamblea"); y
13. Copia del formato de clausulado relativo a los convenios de aportación a través de los cuales se pretende aportar los bienes inmuebles objeto de la transacción al patrimonio del Fideicomiso.

Hemos asumido, sin investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

(a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, han sido o serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que corresponda;

(b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos y papeles que hemos examinado;

(c) La fidelidad con sus originales y suficiencia de todas las copias certificadas de los documentos que nos fueron proporcionados para la elaboración de la presente opinión;

(d) Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por la Emisora y el Representante Común para la suscripción y firma del título de los CBFIs y documentos relativos a la emisión no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen; y

(e) Que las disposiciones legales vigentes y las demás condiciones tomadas en cuenta a la fecha de la presente opinión no sufran cambios posteriores que alteren el contenido de ésta.

Considerando lo anterior y conforme a las salvedades y limitaciones establecidas, manifestamos a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores que a nuestro leal saber y entender:

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- ii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los Estados Financieros;

- iii. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los CBFIs conforme al Fideicomiso;
- iv. Los delegados fiduciarios del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los CBFIs conforme al Fideicomiso;
- v. Los actos jurídicos a través de los cuales se realizará la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, serían válidos y exigibles al ser suscritos por apoderados con facultades al efecto;
- vi. Los acuerdos conforme al Acta de Asamblea relativos a la emisión de CBFIs para liquidar la contraprestación por la aportación de inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, son válidos conforme a sus términos y sujeto a que se cumplan los requisitos legales y contractuales al efecto;
- vii. El acto por el cual se acordó la emisión de CBFIs es válido, y las personas a que se refiere la Décima Tercera Resolución que consta en el Acta de Asamblea cuentan con las facultades para de instruir al fiduciario de la Emisora los términos y condiciones relativas a la emisión de los CBFIs a que se refiere la Cuarta Resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores;
- viii. Asumiendo, (i) que los CBFIs se emitan en términos del Fideicomiso y del título respectivo y sean suscritos por el delegado fiduciario de la Emisora y el delegado fiduciario del Representante Común, respectivamente señalados en la presente opinión; (ii) que dichos delegados fiduciarios cuenten en la fecha de emisión respectiva con las mismas facultades y poderes a que se refieren las escritura referidas en la presente opinión, sin que hayan sido limitadas, revocadas o modificadas de forma alguna; y (iii) que esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice la actualización de registro en el Registro Nacional de Valores, entonces los CBFIs serían válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora.

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

(a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;

(b) En ningún momento hemos dado asesoría a la Emisora, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;

(c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;

(d) No expresamos opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;

(e) Nuestra opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;

(f) Las disposiciones de los CBFIs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores, al Representante Común de los tenedores de los CBFIs, al administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

(g) No expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los CBFIs; (y) el Fideicomiso y el título; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el prospecto, la información que publica la Emisora conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en la materia fiscal;

(h) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tengamos conocimiento; y

(i) Nuestra opinión podría diferir sustancialmente del criterio de cualquiera de las autoridades jurisdiccionales competentes para conocer cualesquiera de los hechos, actos, convenios y contratos a que se refiere la presente.

Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados externos de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto por el artículo 14, fracción I, inciso c) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Esta opinión estará vigente en la fecha que se emite y estará sujeta a cambios y calificaciones por cambios en las leyes aplicables y/o circunstancias, por el simple transcurso del tiempo o por otras cuestiones similares. No nos comprometemos a informar a Ustedes o a cualquiera de dichas personas respecto de cualesquiera cambios en la opinión expresada en la presente que resulten de cuestiones que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídas a nuestra atención.

Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14, fracción I, inciso c) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Bancaria y de Valores.

Atentamente,

DLA Piper México, S.C.



Guillermo Uribe Lara
Socio

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
(DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)
NO AMORTIZABLES AL PORTADOR
CLAVE DE PIZARRA FUNO 11

TÍTULO: ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión:

México, D.F., a 31 de agosto de 2012

Ampara: 1,325'223,786



Certificados Bursátiles Fiduciarios
(denominados Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios)
No Amortizables

Sin Expresión de Valor Nominal

Monto de la emisión: Hasta \$32'613,757,373.46

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 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de hasta 1,325'223,786 (un mil trescientos veinticinco millones, doscientos veintitrés mil setecientos ochenta y seis) 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 así como el artículo 7 y demás aplicables de la Circular Unica de Emisoras. El presente Título ampara 1,325'223,786 (un mil trescientos veinticinco millones, doscientos veintitrés mil setecientos ochenta y seis) CBFIs al portador, no amortizables, numerados sucesivamente del número 1 al 1,325'223,786.

La inscripción de los presentes CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y su oferta pública fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficios número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012 y 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, e inscritos en el mencionado Registro bajo los números 2679-1.81-2011-001, 2679-1.81-2012-002, 2679-1.81-2012-003 y 2679-1.81-2012-004.

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 TENDRÁN DERECHO A 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 se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, aplicables a 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 el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er Piso, 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 los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, como se establece en los Documentos de Emisión respectivos, mediante:

(i) En su caso, el derecho a los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, así como cualquier otra cantidad que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes (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, y se cumpla con el requisito del envío de la instrucción por parte del Administrador 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.

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 Fideicomiso.

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;

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.

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 en el futuro; 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 IETU 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. De conformidad con los estatutos sociales del Emisor, el objeto social del Emisor es el siguiente:

"Objeto Social. La Sociedad tiene por objeto:

- 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 buenas 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, a la Sociedad;
- 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 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 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 Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("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 Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el 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 se 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 otro 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 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 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 Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspaños 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, 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;
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el 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 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 convenios 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 conducto 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 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 Fideicomiso;
- v. 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;
- w. 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;
- x. 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;
- y. 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;
- z. 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;
- aa. Preparar y presentar cualesquier 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 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.
- 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 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 Cláusula Trigesima Segunda del 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 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;
- 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 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;
- 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;
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el 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 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 Fideicomiso;
- oo. 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;
- 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), 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 12g5-2(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, con base en la resolución del Comité Técnico, el Administrador instruirá 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.

El Fiduciario deberá informar por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

De ningún modo se entenderá como causa de vencimiento anticipado la falta de entrega de Distribuciones en Efectivo, toda vez que sólo se efectuarán tales Distribuciones en Efectivo en caso de que existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y se cumplan con los requisitos previstos en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores.

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 el artículo 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;
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;



- i. De conformidad con la información que la 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 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. El Fiduciario, como fiduciario del Fideicomiso, tendrá las obligaciones específicamente previstas en el Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de la CNBV, de la BMV y de las autoridades gubernamentales e instituciones correspondientes, la información y documentación que establezca la legislación aplicable, incluyendo la información y documentación prevista por la LMV, la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV.
- m. 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;



- n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso; y
- o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado.

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 las disposiciones 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le correspondan, 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 apartado 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 en la LMV, y en lo no previsto y en lo conducente por los artículos 227 (doscientos veintisiete), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte) y 221 (doscientos veintiuno) 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 LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representan un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores,



deberá emitir la convocatoria.

- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFI's en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFI's 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.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFI's en circulación.
- (viii) Excepto 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 CBFI's en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFI's 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 CBFI's en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFI's 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.

- (xi) 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 consultados 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.
- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.
- (xvii) 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 (ii) 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 EMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité

Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Sujeción. 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 solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

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. El 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 Fiduciario no lleve a cabo la emisión de CBFIs 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 CBFIs 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 Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC. Los CBFIs tendrán la misma vigencia que el Fideicomiso. 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.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere el párrafo 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 el primer párrafo del presente apartado 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 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.
- (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 CBFIs.

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.
- (ii) 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).
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga 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.
- (iv) 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.
- (v) 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.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

En caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación de CBFIs conforme se establece en la sección 9.1.24, inciso (xvi) del Fideicomiso, se extinguirán los derechos que representan los CBFIs.

En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación de CBFIs conforme lo anterior, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval y a la BMV respecto a dicha situación.

Disposiciones relativas al Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso y de los CBFIs, 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) Suscribir los CBFIs, 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 Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del 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 de los CBFIs cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el 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 Fideicomiso;
- j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los CBFIs 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 por escrito y a la BMV, a través de EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo;
- l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores de los CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- n) Solicitar del Fiduciario y 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 Fideicomiso y con los CBFIs 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;

- o) Proporcionar a cualquier Tenedor de los CBFIs, a costa de éste 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;
- p) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- q) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación aplicables y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
- s) 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 sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o 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 resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores de CBFIs; 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.

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, 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 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.

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 carteras, 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.


El presente Título fue emitido y depositado en Indeval el día 18 de marzo de 2011, fue canjeado por primera ocasión el día 21 de marzo de 2012 y por segunda ocasión el propio 21 de marzo de 2012, y es canjeado por tercera ocasión el 31 de agosto de 2012 con motivo de los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 17 de julio de 2012, en la cual se resolvió autorizar la Emisión de 471,353,109 (cuatrocientos setenta y un millones, trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs a efecto de que el Emisor realice la entrega de los mismos a los Aportantes (según dicho término se define en el acta de asamblea antes referida) como pago del valor de aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades (según dichos términos se definen en el acta de asamblea antes referida), e instruir al Emisor realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la Emisión, incluyendo sin limitar: (i) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV; (iii) su inscripción en el listado de la BMV, para su cotización en la misma; y (iv) el canje del Macroítulo que ampara los CBFIs con clave de pizarra FUNO 11 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante Indeval, por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs emitidos. Derivado de lo anterior, la CNBV, emitió el oficio de autorización número 153/8815/2012, de fecha 28 de agosto de 2012, mediante el cual autorizó la actualización de la inscripción de CBFIs en el RNV con el número de inscripción 2679-L81-2012-004.

México, D. F., a 31 de agosto de 2012:



LA EMISORA

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

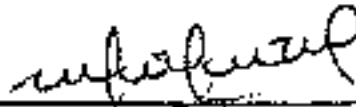


Alonso Rojas Dingler
Delegado fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA 1,925'223,786 CHEIS 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 10 DE ENERO 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 Labora Sarabia
Delegado fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA 1,325/223,786 CBFS 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 10 DE ENERO DE 2011.

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11".

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 12:00 horas del día 17 de julio de 2012, en el domicilio ubicado en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal, se reunieron los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con Clave de Pizarra "FUNO11" (los "Liquidators") y los "CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el "Fideicomiso") y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), con el objeto de celebrar la Asamblea General Ordinaria de Tenedores a la que fueron previamente convocados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley de Mercado de Valores, en relación con el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y con la cláusula octava, sección 8.1, numeral (v) del Fideicomiso.

Los términos empleados en la presente acta (el "Acta") con inicial mayúscula que no se definen en la presente, tendrán el significado atribuido en el Fideicomiso.

Presidió la Asamblea el señor licenciado Alberto Castillo Pereyra, en nombre y representación del Representante Común (el "Presidente"). El Presidente designó como secretaria de la Asamblea a la licenciada Mónica Jiménez Labra Sarabia (la "Secretaria").

Acto seguido, el Presidente propuso y la Asamblea autorizó la designación de la licenciada Paola Tapia Méndez como escrutadora (la "Escrutadora"), quien después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea Ordinaria de Tenedores, habiendo examinado previamente: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las "Tarjetas de Admisión"); (ii) los listados de Tenedores expedidos por las Casas de Bolsa (los "Listados de Tenedores"); y (iii) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo 49, Fracción III de la Ley del Mercado de Valores ("Endorse" y/o "Cartas Poder"), por lo que la Escrutadora hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en esta acto 542'030,339 (quinientos cuarenta y ocho millones treinta mil trescientos treinta y nueve) CBFIs, equivalentes al 63.06% (sesenta y cinco por ciento seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con clave de pizarra "FUNO11".

La lista de asistencia preparada y certificada por la Escrutadora y firmada por los Tenedores presentes o representados y por la Secretaria de la presente Asamblea, se agrega al apéndice de esta Acta como Anexo 1.

Asimismo, la Escrutadora certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a esta Asamblea Ordinaria de Tenedores, realizada por el Representante Común en términos del Fideicomiso y legislación aplicable y consistentes en: (a) un ejemplar del Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de julio de 2012, y (b) un ejemplar del periódico El Economista, de fecha 6 de julio de 2012; documentos que se agregan al apéndice de esta Acta como Anexo 2 y Anexo 3, respectivamente.

Por último, la Escrutadora hizo constar la participación vía telefónica de los señores Jorge Luis Maru Sosa y Gerardo Andrés Sainz González, en representación del Fiduciario del

Fideicomiso según acreditó a la Escrutadora, y quienes comparecen como invitados a esta Asamblea.

El Presidente hizo constar que en términos de la cláusula octava, sección 8.1., numeral (vi) del Fideicomiso, para que la Asamblea Ordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, se requiere que estén presentes o representados los Tenedores titulares de la mayoría de los CBFLs en circulación y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes o representados en la Asamblea. Acto seguido con base en el informe presentado por la Escrutadora y en virtud de haberse convocado la presente Asamblea en términos de la legislación aplicable, el Presidente declaró legalmente instalada esta Asamblea Ordinaria de Tenedores y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran presentes o representados el 65.06% (sesenta y cinco punto cero seis por ciento) de los CBFLs en circulación.

Acto seguido, el Presidente procedió a dar lectura al Orden del Día de esta Asamblea incluido en la Convocatoria y que es del tenor literal siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de (i) la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario, mediante su aportación al patrimonio del Fideicomiso por sus actuales propietarios; y (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFLs") que en su caso se entregarían como contraprestación por la adquisición de dicho portafolio inmobiliario, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, así como en la legislación aplicable.
- II. Designación de delegados especiales de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaración del Presidente respecto de la legal instalación de esta Asamblea Ordinaria, así como la anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

DELIBERACIONES Y RESOLUCIONES

- I. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de (i) la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario, mediante su aportación al patrimonio del Fideicomiso por parte de sus actuales propietarios; y (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFLs") que en su caso se entregarían como contraprestación por la adquisición de dicho portafolio inmobiliario, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, así como en la legislación aplicable.

En desahogo del primer punto de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea concedió la palabra al señor André El-Mana Arazí miembro del Comité Técnico del Fideicomiso, quien en uso de la misma sometió a la decisión de esta asamblea la propuesta para adquirir el portafolio inmobiliario integrado por las 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación comercial de la terminal marítima y recinto portuario "Punta Langosta", en Cozumel, Q.R. (la "Concesión"), que se relacionan y describen en el documento que como anexo 4 se agrega al apéndice del Acta de esta Asamblea (en lo sucesivo las "Propiedades"), que cumplen con los Criterios de Elegibilidad en términos de la cláusula décima primera sección 11.1 del Fideicomiso.

A.- Bases de la Adquisición de las Propiedades:

inexistencia de gravámenes (excepto por aquellos conocidos y a favor del Acreedor) o contingencias de cualquier clase incluyendo ambientales, económicas y fiscales.

- e) Por último, el señor El-Mann mencionó que conforme a la Hoja de Términos la Aportación de los Derechos de Cobro debe quedar concluida en la Fecha de Cierre y la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso debe quedar concluida a más tardar el 31 de diciembre de 2012 (la "Fecha de Aportación").

B.- Valor de la Aportación

Respecto del Valor de la Aportación, el señor El-Mann hizo notar a la Asamblea que:

- a) Conforme a la Hoja de Términos el Valor de Aportación ascenderá a la cantidad de \$11,600'000,000.00 (once mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N.), sin considerar el IVA por las construcciones existentes en las Propiedades;
- b) El Valor de Aportación sería pagado con CBFIs que emita el Fideicomiso, cada uno de ellos con valor de \$24.61 (veinticuatro punto sesenta y un pesos moneda nacional), 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 al día 4 de abril de 2012, fecha de firma de la Hoja de Términos;

Conforme a lo anterior, en caso de que esta Asamblea decida adquirir los Derechos de Cobro y las Propiedades, deberá ordenar también la emisión de 471'353,109 (cuatrocientos sesenta y un millones trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs para liquidar el Valor de Aportación de las Propiedades (la "Emisión"). El IVA por las construcciones existentes en las Propiedades sería pagada en efectivo con cargo a los recursos disponibles del Fideicomiso;

- c) Los miembros de las Familias El-Mann y Attié tienen influencia significativa en las empresas actualmente propietarias de los Derechos de Cobro y de las Propiedades y por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Circular Única de Emisoras al Comité de Prácticas del Fideicomiso mediante resoluciones tomadas en sesión de fecha 4 de julio de 2012 y cuya copia se agrega como Anexo 6 al apéndice de esta acta, acordó que esta operación fuera sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y para tales efectos ratificó la designación de Evercore Partners México, S. de R.L. como experto independiente (el "Experto Independiente"), y manifestó su conformidad con la opinión del Experto Independiente sobre la razonabilidad del Valor de Aportación y condiciones de mercado de la Aportación. En consecuencia, el Comité de Prácticas en su sesión de fecha 4 de julio de 2012, recomendó a esta Asamblea de Tenedores: (i) aprobar la Aportación de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los parámetros establecidos en las Bases de Adquisición; (ii) aprobar la arrendación del Crédito Existente; y, (iii) aprobar la celebración de los Contratos de Operación en términos sustancialmente iguales a los Anexos 5 y Anexo 10 de la presente Acta.
- d) Con fecha 14 de junio de 2012 el Experto Independiente emitió su opinión en los términos indicados en el documento que se agrega como Anexo 7 al apéndice de esta acta, considerando razonable y conforme a mercado el Valor de Aportación y las condiciones de la Aportación indicadas en las Bases de la Adquisición.

C.- Crédito Existente sobre las Propiedades

Con relación al crédito a cargo de los Aportantes que está garantizado con las Propiedades y los Derechos de Cobro provenientes de su arrendamiento y explotación para el caso de la Concesión (el "Crédito Existente"), el señor André El-Mann hizo notar a los asistentes a esta Asamblea que:

- a) El señor El-Mann informó a la Asamblea que la adquisición de las Propiedades se realizaría sobre las bases definidas en el documento denominado "Hoja de Términos y Condiciones" que exhibe a esta asamblea y que como Anexo 3 se agrega al apéndice de esta Acta (en lo sucesivo la "Hoja de Términos"), la que fue suscrita el día 4 de abril de 2012 por los titulares actuales de los derechos sobre las Propiedades (los "Aportantes") y Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., actuando como gestor de negocios del Fideicomiso en términos del Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría de fecha el 20 de enero de 2011, que tiene celebrado con el Fiduciario. El señor André El-Mann explicó a los asistentes que la Hoja de Términos no es un documento vinculatorio para las partes que la escribieron al para el Fiduciario del Fideicomiso, pero sí refleja los términos y condiciones en que los Aportantes estarían de acuerdo en aportar las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso (la "donación"), recibiendo CBFIs en pago del valor pactado por la Aportación (el "Valor de donación"); y por lo mismo, solicita a esta Asamblea discutir y en su caso, apruebe la adquisición de las Propiedades, confirme a las bases indicadas en la Hoja de Términos (las "Bases de la Adquisición");
- b) De igual forma, el señor El-Mann hizo notar a la Asamblea que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley del Mercado de Valores, en el artículo 71 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Unión de Emisoras") y en el inciso (iii) de la sección 11.2 de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, esta Asamblea es competente para discutir y en su caso aprobar la adquisición de las Propiedades;
- c) Asimismo, el señor El-Mann mencionó que salvo el crédito y las garantías que más adelante se describen, la Aportación de las Propiedades se realizaría libre de gravámenes, sin reserva ni limitación en su dominio; al costearse en el pago de sus contribuciones; libre de deudas, pasivos o responsabilidades de carácter fiscal, laboral, ambiental o de cualquier índole; y con todo lo que de hecho y por derecho les correspondiera, incluyendo sin limitar los contratos de arrendamiento existentes sobre ellas y el derecho a percibir los ingresos provenientes de su arrendamiento (los "Derechos de Cobro");
- d) El señor El-Mann mencionó que conforme a la Hoja de Términos la Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades estaría sujeta, en todo tiempo, a que en o antes del día 31 de agosto de 2012 (la "Fecha de Cierre"), se cumplan las siguientes condiciones (en lo sucesivo, las "Condiciones de Cierre"): (i) que la Aportación sea aprobada por esta Asamblea de Tenedores; (ii) que el acreedor del crédito garantizado con los Derechos de Cobro y las Propiedades (el "acreedor") autorice la Aportación en los términos indicados en las Bases de la Adquisición; (iii) que las autoridades competentes autoricen la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs que en su caso se emiten para pagar a los Aportantes el Valor de la Aportación; y su listado para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; (iv) que el Fiduciario y/o los Aportantes presenten ante la Comisión Federal de Competencia ("Cofeco"), la notificación de concentración resultante de la Aportación y que, transcurridos 10 días hábiles después de presentada dicha notificación (o de que se suministre presentada dicha notificación, como consecuencia de cualquier solicitud de documentación subsecuente por la Cofeco), la Cofeco no haya notificado al Fiduciario y/o a los Aportantes, una orden de impedimento para llevar a cabo la Aportación o de haberla notificado, que la Cofeco haya emitido una resolución de no objeción respecto de la Aportación; (v) que el Fiduciario reciba la opinión favorable de los asesores que contrate para realizar una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera, de seguros y administrativa ("Due Diligence") sobre los Derechos de Cobro y las Propiedades, sus ingresos y ciertos gastos; y (vi) que el Fiduciario reciba del asesor legal de los Aportantes una opinión legal aceptable por el mismo, relativa a la validez y exigibilidad de la Aportación de los Derechos de Cobro y las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los documentos respectivos, así como respecto a la inexistencia de contingencias litigiosas, legales o ambientales;

- a) A la Fecha de Cierre se estima que el importe del Crédito Existente ascendería a \$2,115'731,967.00 (dos mil ciento quince millones setecientos treinta y un mil novecientos sesenta y siete 00/100 pesos moneda nacional) y a \$472'462,24\$.00 (cuatrocientos sesenta y dos millones cuatrocientos sesenta y dos mil doscientos cuarenta y ocho 00/100 dólares, moneda de los Estados Unidos de América), por lo que el total del saldo insoluto del Crédito Existente expresado en pesos, moneda nacional, considerando un tipo de cambio de \$13.3011 pesos por dólar, moneda de los Estados Unidos de América, ascendería aproximadamente a \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.);
- b) Atendiendo a las recomendaciones del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos indicados en el documento que se agrega como Anexo 2 al apéndice de esta acta, se han renegociado con el Acreedor algunos términos y condiciones bajo los cuales se considera razonable que el Fideicomiso asuma el Crédito Existente, por lo que solicita a esta Asamblea decida sobre el particular;
- c) En caso de que esta Asamblea decida que el Fideicomiso asuma a su cargo el saldo insoluto del Crédito Existente, en la Fecha de Cierre y contra la aportación de los Derechos de Cobro, el Fiduciario entregará a los Aportantes 341'324,665 (trescientos cuarenta y un millones trescientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs con valor de \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.) (los "CBFIs en Garantía"); en el entendido de que, simultáneamente el Fiduciario deberá recibir en depósito de los Aportantes la totalidad de los CBFIs en Garantía;
- d) El Crédito Existente continuará garantizado con las Propiedades y con los Derechos de Cobro resultantes de su arrendamiento y explotación en el caso de la Concesión, no con recursos adicionales del Fideicomiso; en forma simultánea a su recepción, los Aportantes entregarán en depósito al Fideicomiso la totalidad de los CBFIs en Garantía, a efecto de que si los flujos de efectivo derivados de las Propiedades no son suficientes para cubrir cualesquier pagos del Crédito Existente, el Fiduciario enajene el número necesario de los CBFIs en Garantía para que con su producto se paguen las cantidades vencidas y no pagadas del Crédito Existente;
- e) El Fiduciario del Fideicomiso mantendrá los CBFIs en Garantía en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso, por todo el tiempo que sea necesario y hasta que se liquide totalmente el Crédito Existente, incluyendo sus prórrogas, renovaciones, y reestructuraciones. Los CBFIs en Garantía no tendrán derecho económico o corporativo alguno durante todo el tiempo en que los conserve en depósito el Fiduciario;
- f) Una vez liquidado totalmente el Crédito Existente, el Fiduciario cancelará los CBFIs en Garantía que no hayan sido utilizados para liquidar el Crédito Existente;
- g) En la Fecha de Cierre el Fiduciario depositará en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del patrimonio del Fideicomiso 130'028,444 (ciento treinta millones veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) CBFIs (los "CBFIs Remanentes") para liquidar el Valor de Aportación y los mantendrá en dicha cuenta hasta que se concluya la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta la Fecha de Aportación, lo primero que suceda.

En la fecha en que se concluya la Aportación de las Propiedades o en la Fecha de Aportación, lo primero que suceda, el Fiduciario por cuenta y orden de los Aportantes, afectará al patrimonio del Fideicomiso que para tal efecto constituyan los Aportantes con el carácter de fideicomitentes (el "Fideicomiso de Garantía") los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes; (ii) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en la Hoja

de Términos; y (ii) siempre y cuando se haya concluido la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazos de Restricción.

Los CBFIs Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de la fecha en que se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Enisor.

- h) Los Aportantes estarían obligados a no enajenar, gravar, o de cualquier otra forma disponer de los CBFIs Remanentes en los períodos de restricción que se indican a continuación (los "Plazos de Restricción"): (i) el 100% (cien por ciento) de los CBFIs Remanentes en los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha de su emisión; (ii) el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 181 (ciento ochenta y uno) al día 365 (trescientos sesenta y cinco), contados a partir de la fecha de su emisión; y (iii) el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 366 (trescientos sesenta y seis) al día 730 (setecientos treinta); contados a partir de la fecha de su emisión.

D.- Administración de las Propiedades

- a) El señor André El-Maan manifestó a la Asamblea que todas las Propiedades se encuentran en plena operación y por lo mismo, se consideró conveniente mantener bajo la responsabilidad de los Aportantes su operación, administración y arrendamiento y por tanto, conforme a las Bases de la Adquisición el Fideicomiso constataría con los Aportantes, a través de las entidades que ellos designen, los servicios de administración, operación y comisión mercantil de las Propiedades en términos sustancialmente iguales a los indicados en los modelos de contratos que se anexan al apéndice del acta de esta Asamblea como anexo 9 y anexo 10, respectivamente (los "Contratos de Operación"). Lo anterior, toda vez que (i) los Aportantes son operadores de inmuebles altamente conocedores del mercado y los inquilinos acuden a ellos para rentar las Propiedades; (ii) el sobre costo de operación de las Propiedades por la contratación de los Aportantes ya ha sido descontado del Valor de Aportación; (iii) resulta benéfico para el Fideicomiso contratar esos servicios para asimilar la operación, administración y arrendamiento de las Propiedades y de los aproximadamente 850 (ochocientos cincuenta) contratos de arrendamiento a inquilinos. No obstante lo anterior, el Fideicomiso mantendría un control absoluto sobre los ingresos y gastos inherentes a la operación y administración de las Propiedades, sin que los Aportantes participen en la administración de los recursos derivados de las Propiedades. Las Familias Relevantes tendrían una participación del 50% en las entidades que prestarían los servicios de administración y operación.
- b) El señor André El-Maan indicó que el costo de los Contratos de Operación exceden al costo promedio de operación de los demás inmuebles propiedad del Fideicomiso; sin embargo, somete a la aprobación de esta Asamblea la calibración de los Contratos de Operación, toda vez que de esta forma no se aneque ni afecta la operación y administración de las Propiedades y porque el sobre - costo de operación ya fue descontado del Valor de Aportación de las Propiedades.

Asimismo, el señor El-Maan señaló que en caso de que la Aportación sea aprobada por esta Asamblea, es necesario designar al señor Elías Cababie Daniel como miembro no independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, y al señor Abraham Cababie Daniel, como su suplente.

Expuesto lo anterior, los asistentes a la Asamblea después de una amplia deliberación, por mayoría de votos representando 538'521,193 (quinientos treinta y ocho millones quinientos veintinueve mil ciento noventa y tres) CBFIs, equivalentes al 98.265% (noventa y ocho punto doscientos sesenta y cinco por ciento) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea, con la abstención de 9'509,205 (nueve millones quinientos nueve mil doscientos seis) CBFIs, equivalentes al 1.735% (uno punto setecientos treinta y cinco por ciento) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea, adoptaron las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

PRIMERA RESOLUCIÓN.- Se aprueba la Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, en los parámetros establecidos en las Bases de Adquisición, con las modificaciones, ajustes y adiciones que en su caso convergan con los Aportantes, los señores Moisés El-Mann Arazí y Andrés El-Mann Arazí (en lo sucesivo los "*Delegados de la Asamblea*"); en el entendido de que dichos cambios no deben alterar sustancialmente el Valor de Aportación y las Bases de Adquisición.

SEGUNDA RESOLUCIÓN.- Se instruye al Fiduciario del Fideicomiso realice todos los actos necesarios y convenientes para adquirir los Derechos de Cobro y las Propiedades, conforme a las instrucciones que conjunta o separadamente, le proporcionen los Delegados de la Asamblea.

TERCERA RESOLUCIÓN.- Se instruye al Fiduciario, para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que reciba de los Delegados de la Asamblea: (i) contrate los servicios de los asesores independientes que realicen el Due Diligence; y (ii) realice todos los actos jurídicos necesarios para dar oportuno cumplimiento a las Condiciones de Clerte.

CUARTA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario realice la Emisión de 471'353,109 (cuatrocientos setenta y un mil cuatrocientos noventa y tres mil ciento nueve) CBFIs y en la Fecha de Clerte haga entrega de los mismos en pago del Valor de Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades en los siguientes términos: (i) a los Aportantes y contra la Aportación de los Derechos de Cobro, la cantidad de 341'324,665 (trescientos cuarenta y un millones trescientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs en Garantía, con valor de 34,400'000,000.00 (Ocho milcuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.); en el entendido de que, en forma simultánea los Aportantes deberán entregar al Fiduciario del Fideicomiso, a título de depósito y para garantizar el pago del Crédito Emitido, la totalidad de los CBFIs en Garantía; y (ii) entregar al Fiduciario del Fideicomiso, a título de depósito y para garantizar la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso 130,028,444 (ciento treinta millones veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) CBFIs Remanentes; una vez que se haya concluido la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario del Fideicomiso afectará al patrimonio del Fideicomiso de Garantía los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (a) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes; (b) no entregue, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en la Hoja de Términos; y (c) una vez que se haya concluido la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso Emisor, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan constituyendo los Plazos de Restricción. Los CBFIs Remanentes sólo tendrán derechos económicos y corporativos a partir la fecha en que se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor.

QUINTA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, asuma el Crédito Existente con las modificaciones indicadas en el documento que se agrega como Anexo II al apéndice de esta acta y celebre con el Acreedor los actos necesarios para tales efectos, con los ajustes y modificaciones que en su caso le instruyan, conjunta o separadamente los Delegados de la Asamblea; en el entendido de que, el Crédito Existente quedará garantizado con las Propiedades y con los Derechos de Cobro y no con recursos adicionales del Fideicomiso; en forma simultánea a su recepción, los Aportantes entregarán en depósito al Fideicomiso la totalidad de los CBFI's en Garantía, a efecto de que si los flujos de efectivo derivados de las Propiedades no son suficientes para cubrir cualesquier pagos del Crédito Existente, el Fiduciario enajene el número necesario de los CBFI's en Garantía para que con su producto se paguen las cantidades vencidas y no pagadas del Crédito Existente.

SEXTA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario para que mantenga depositados los CBFI's en Garantía en una cuenta de intermediación bursátil segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que, durante todo el tiempo en que el Fiduciario mantenga depositados los CBFI's en Garantía, éstos no tendrán derecho económico o corporativo alguno con relación al Patrimonio del Fideicomiso.

SÉPTIMA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario para que una vez liquidado totalmente el Crédito Existente, incluyendo sus prórrogas, renovaciones y reestructuraciones, cancele los CBFI's en Garantía que no hubieran sido utilizados para pagar el Crédito Existente.

OCTAVA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario para que mantenga depositados los CBFI's Remanentes en una cuenta de intermediación bursátil segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso hasta que se concluya la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta la Fecha de Aportación, lo primero que suceda.

NOVENA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario para que en la fecha en que se concluya la Aportación de las Propiedades o en la Fecha de Aportación, lo primero que suceda, el Fiduciario por cuenta y orden de los Aportantes, afecte al patrimonio del Fideicomiso de Garantía los CBFI's Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFI's Remanentes; (ii) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFI's Remanentes en los Plazas de Restricción indicados en la Hoja de Términos; y (iii) siempre y cuando se haya concluido la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso, entregue los CBFI's Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazas de Restricción.

Los CBFI's Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de la fecha en que se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFI's Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor.

DÉCIMA RESOLUCIÓN.- Se autoriza y se instruye al Fiduciario realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la Emisión, incluyendo sin limitar: (i) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los CBFI's en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (iv) el canje del Microtítulo que ampara los CBFI's con clave de pista FUNO 11 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFI's

emitidos, incluyendo los resultados de la Emisión aprobada en la Cuarta Reunión que antecede.

DÉCIMA PRIMERA RESOLUCIÓN.- Se aprueba y se instruye al Fiduciario celebre los Contratos de Operación en términos sustancialmente iguales a los indicados en los modelos de contratos que se anexan al apéndice del acta de esta Asamblea como anexos 7 y 12, con los ajustes, cambios y modificaciones que en su caso le instruyan, conjuntamente o separadamente, los Delegados de la Asamblea.

DÉCIMA SEGUNDA.- Se designa al señor Elias Cababie Daniel como miembro propietario no independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, y al señor Abraham Cababie Daniel como su suplente, y en consecuencia, el Comité Técnico del Fideicomiso quedará integrado de la siguiente manera:

Comité Técnico del Fideicomiso F/1401

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Moisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Faza	—
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jafif	—
Isidoro Attia Larrado	Eduardo Charara Hazari	—
Elias Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	—
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Matta	—
Abdó Attia Dayin	Isaac Attia Larrado	—
Arasin Ghaili Horrami	Alberto Ghaili Horrami	—
Jaoua Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	—
Coarín Alberto Torrado Martínez	Ignacio Guerra Pellegrud	—
Elias Cababie Daniel	Abraham Cababie Daniel	—
—	—	Ignacio Triguero Legarreta
—	—	Henry Davis Signoret
—	—	Rubén Goldberg Jovim
—	—	Hamito Blanco Mendoza

II. Designación de defensores especiales de la asamblea ordinaria de tenedores.

En desarrollo del segundo punto del Orden del Día, el Presidente sometió el asunto a la consideración de los Tenedores, quienes después de una amplia deliberación por mayoría de votos representando 538'521,193 (quinientos treinta y ocho millones quinientos veintinueve mil ciento noventa y tres) CBFIs, equivalente al 98.265% (noventa y ocho punto doscientos sesenta y cinco por ciento) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea, con la abstención de 9'509,206 (nueve millones quinientos nueve mil doscientos seis) CBFIs, equivalente al 1.735% (uno punto setecientos treinta y cinco por ciento) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea, adoptaron las siguientes resoluciones:

DÉCIMA TERCERA RESOLUCIÓN.- Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a los señores Moisés El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, a quienes se les autoriza para que conjuntamente o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que debe celebrar para cumplir con las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

DÉCIMA CUARTA RESOLUCIÓN. Se autoriza a los señores Moisés El-Mann Aragi y André El-Mann Aragi, para que conjuntamente o separadamente, en caso de ser necesario o de considerarlo conveniente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar parcial o totalmente el Acta que de esta Asamblea Ordinaria, y en caso de ser necesario, comparezcan personalmente o a través de las personas que designen, ante cualquier registro para inscribir cualquiera de las resoluciones aquí adoptadas.

Se hace constar que el Fideicomiso de Control, presente en la Asamblea y representado 238,855,180 (doscientos treinta y ocho millones ochocientos cincuenta y cinco mil ciento ochenta) CBFLA, emitió su voto en el mismo sentido en el que lo hizo la mayoría de los Titulares existentes a la Asamblea.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente declaró válidas todas las resoluciones adoptadas en la Asamblea en virtud de que al tomarse todas y cada una de ellas, se dio al quórum requerido en términos de la cláusula octava, sección 8.1, numeral (vi) del Fideicomiso, con lo que dio por concluida la Asamblea.

Para constancia de todo lo anterior, la Secretaría levantó el Acta de esta Asamblea Ordinaria que concluyó a las 14:00 horas del día de su fecha y a su apéndice se agregaron todos y cada uno de los anexos mencionados en la misma.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la cláusula octava sección 8.1, numeral (vi) del Fideicomiso, el Presidente y la Secretaría suscriben esta Acta el día 17 de julio de 2012.

Presidente

Secretario

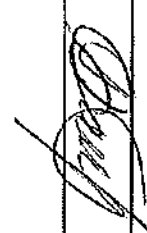

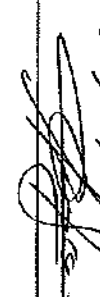


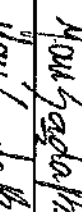
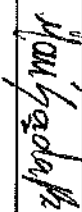

Representante Común de los Titulares de
Certificados Bursátiles Fideuciarios
Inmobiliarios con clave de Pizarra
"FUNDI1"

Emitidos por Deutsche Bank México, S.A
Institución de Banca Múltiple
Por: Lic. Alberto Castillo Pereyra


Lic. Mónica Jiménez Labra Sarabia

LISTA DE ASISTENCIA
2DA. Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles
FOLIO 11

The Bank Of New York Mellon, S.A.
Institución de Banca Múltiple
México D.F. 17 DE JULIO 2012

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA	% ASISTENCIA	FIRMA
ACCIONES Y VALORES BANAMEX SA DE CV CASA DE BOLSA	7,943,366	0.9431%	3,000	0.0004%	
ACCIONES Y VALORES BANAMEX SA DE CV CASA DE BOLSA	1,300	0.0002%		0.0000%	
JP MORGAN CASA DE BOLSA SA DE CV JP MORGAN GRUPO FINANCIERO	126,769	0.0151%		0.0000%	
JP MORGAN CASA DE BOLSA SA DE CV JP MORGAN GRUPO FINANCIERO	44,200	0.0052%		0.0000%	
ACTINVER CASA DE BOLSA SA DE CV	10,966,981	1.3021%	10,966,981	1.3021%	
ACTINVER CASA DE BOLSA SA DE CV	120,768	0.0143%	120,768	0.0143%	
IDX CASA DE BOLSA	4,734,693	0.5621%		0.0000%	
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA	8,046,525	0.9553%		0.0000%	
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA	52,590	0.0062%		0.0000%	
VALORES MEXICANOS CASA DE BOLSA	13,500	0.0016%		0.0000%	
MONEX CASA DE BOLSA	91,040	0.0108%		0.0000%	
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO SA DE CV CASA DE BOLSA	897,417	0.1065%	897,417	0.1065%	
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO SA DE CV CASA DE BOLSA	242,170	0.0288%	242,170	0.0288%	
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO SA DE CV CASA DE BOLSA	2,364	0.0003%	2,364	0.0003%	
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO SA DE CV CASA DE BOLSA	527,179	0.0626%	527,179	0.0626%	
VALLE, SA DE CV CASA DE BOLSA, VALLE GRUPO FINANCIERO	200	0.0000%		0.0000%	
INTERACCIONES CASA DE BOLSA SA DE CV GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES	438,791	0.0521%		0.0000%	
CASA DE BOLSA VE POR MAS, SA DE CV	200	0.0000%		0.0000%	
CASA DE BOLSA VE POR MAS, SA DE CV	9,217	0.0011%		0.0000%	

LISTA DE ASISTENCIA
2DA. Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles

FUNO 11

The Bank Of New York Mellon, S.A.
Institución de Banca Múltiple
México D.F. 17 DE JULIO 2012

INVERSORA BURSÁTIL SA DE CV CASA DE BOLSA GRUPO FINANCIERO INBURSA	15,754,000	1.8704%	15,754,000	1.8704%	
INVERSORA BURSÁTIL SA DE CV CASA DE BOLSA GRUPO FINANCIERO INBURSA	15,242,000	1.8096%	15,242,000	1.8096%	
INVERSORA BURSÁTIL SA DE CV CASA DE BOLSA GRUPO FINANCIERO INBURSA	8,516,000	1.0111%	8,516,000	1.0111%	
INVERSORA BURSÁTIL SA DE CV CASA DE BOLSA GRUPO FINANCIERO INBURSA	1,238,000	0.1470%	1,238,000	0.1470%	
INVERSORA BURSÁTIL SA DE CV CASA DE BOLSA GRUPO FINANCIERO INBURSA	2,577,032	0.3060%	2,577,032	0.3060%	
INVERSORA BURSÁTIL SA DE CV CASA DE BOLSA GRUPO FINANCIERO INBURSA	39,800	0.0047%	39,800	0.0047%	
CASA DE BOLSA MULTIVA SA DE CV GRUPO FINANCIERO MULTIVA	99,250	0.0118%	35,000	0.0042%	
VECTOR CASA DE BOLSA SA DE CV	1,945,285	0.2310%	1,945,285	0.2310%	
HSBC CASA DE BOLSA SA DE CV GRUPO FINANCIERO HSBC	1,675,845	0.1990%		0.0000%	
HSBC CASA DE BOLSA SA DE CV GRUPO FINANCIERO HSBC	22,893	0.0027%		0.0000%	
CASA DE BOLSA FINAMEX SAB DE CV	140,702	0.0167%		0.0000%	
CASA DE BOLSA SANTANDER SA DE CV GRUPO FINANCIERO SANTANDER	10,412,268	1.2362%		0.0000%	
CASA DE BOLSA SANTANDER SA DE CV GRUPO FINANCIERO SANTANDER	20,000	0.0024%		0.0000%	
EVERCORE CASA DE BOLSA SA DE CV	28,953,139	3.4375%	28,953,139	3.4375%	
INTERCAM CASA DE BOLSA	3,000	0.0004%		0.0000%	
CI CASA DE BOLSA SA DE CV	1,900	0.0002%		0.0000%	
PUNTO CASA DE BOLSA SA DE CV	640	0.0001%		0.0000%	
HSBC MEXICO SA IBM GRUPO FINANCIERO HSBC	3,699,422	0.4392%	2,663,900	0.3163%	
BBVA BANCOMER SA IBM GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	25,905	0.0031%		0.0000%	
BBVA BANCOMER SA IBM GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	367,900	0.0437%		0.0000%	

LISTA DE ASISTENCIA
2DA. Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles

FUNO 11

The Bank Of New York Mellon, S.A.
Institución de Banca Múltiple
México D.F. 17 DE JULIO 2012

BBVA BANCOMER SA IBM GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	100,000	0.0119%		0.0000%	
BBVA BANCOMER SA IBM GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	15,719,435	1.8663%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	2,298,000	0.2728%	978,814	0.1162%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	533,136	0.0633%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,475,000	0.1751%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	2,220,000	0.2636%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	46,000	0.0055%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	222,547,332	26.4219%	212,855,180	25.2712%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	98	0.0000%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	63,500	0.0075%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	464,950	0.0552%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	13,200	0.0016%)	0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	2,835,771	0.3367%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	19,820	0.0024%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	138,181	0.0164%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,147,300	0.1362%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	2,993,261	0.3483%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	429,000	0.0509%		0.0000%	
BANCO SANTANDER (MEXICO) SA IBM GRUPO FINANCIERO SANTANDER	175,000	0.0208%		0.0000%	
BANCO INBURSA SA IBM GRUPO FINANCIERO INBURSA	22,360,798	2.6548%	22,360,798	2.6548%	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LISTA DE ASISTENCIA
2DA. Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles
FUNO 11

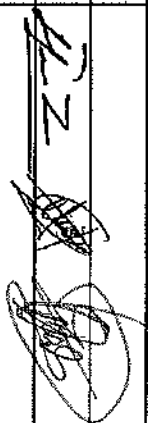



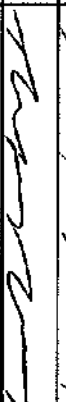
The Bank Of New York Mellon, S.A.
 Institución de Banca Múltiple
 México D.F. 17 DE JULIO 2012

BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO	188,600	0.0224%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	19,776,473	2.3480%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	885,000	0.1051%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	1,017,063	0.1208%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	1,838,104	0.2182%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	4,812,845	0.5714%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	2,449,673	0.2908%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	2,275,785	0.2702%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	808,233	0.0960%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	408,578	0.0485%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	1,492,381	0.1772%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	1,492,234	0.1772%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	8,585,465	1.0193%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	13,904,040	1.6508%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	7,482,265	0.8883%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	36,239,699	4.3026%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	28,372,539	3.3685%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	3,809,039	0.4522%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	205,128	0.0244%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	736,026	0.0874%			0.0000%	

LISTA DE ASISTENCIA
2DA. Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles

FUNO 11

The Bank Of New York Mellon, S.A.
Institución de Banca Múltiple
México D.F. 17 DE JULIO 2012

BANCO NACIONAL DE MEXICO	86,700	0.0103%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	7,878,205	0.9353%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	1,225,000.00	0.1454%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	1,804,000	0.2142%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	310,000	0.0368%			0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	250,157,360	29.6999%	182,111,571		21.6212%	
BANCO NACIONAL DE MEXICO	115,000	0.0137%			0.0000%	
BANCO CREDIT SUISSE (MEXICO) SA IBM GF CREDIT SUISSE (MEXICO)	1,691,380	0.2008%			0.0000%	
SEGUROS MONTERREY NEW YORK LIFE SA DE CV	1,722,041	0.2044%			0.0000%	
ADMINISTRADORA DE FONDOS PARA EL RETIRO BANCOMER SA DE CV	10,713,438	1.2720%	10,713,438		1.2720%	
ADMINISTRADORA DE FONDOS PARA EL RETIRO BANCOMER SA DE CV	12,403,939	1.4727%	12,403,939		1.4727%	
ADMINISTRADORA DE FONDOS PARA EL RETIRO BANCOMER SA DE CV	2,002,010	0.2377%	2,002,010		0.2377%	
ADMINISTRADORA DE FONDOS PARA EL RETIRO BANCOMER SA DE CV	14,880,613	1.7667%	14,880,613		1.7667%	
	842,282,890	100.00%	548,030,894		65.0649%	

PRESIDENTE

SECRETARIO

SECRETARIO

FIBRA UNO

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, ACTUANDO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11" A CELEBRARSE EL 17 DE JULIO DE 2012

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 de la Ley de Mercado de Valores, 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones del Crédito, Cláusula 8.1 del Fideicomiso F/1401 (el "Fideicomiso"), se convoca a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), con clave de pizarra "FUNO11", emitidos por el Fideicomiso (los "Tenedores"), a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES a celebrarse a las 12:00 horas, del día 17 de julio de 2012, en el domicilio ubicado en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, Delegación Alvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal, para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DIA

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario, mediante su aportación al patrimonio del Fideicomiso por sus actuales propietarios; y (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") que en su caso se entregarían como contraprestación por la adquisición de dicho portafolio inmobiliario, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, así como en la legislación aplicable.

II. Designación de delegados especiales de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Ordinaria, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicadas en Paseo de la Reforma número 115, piso 23, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México, Distrito Federal, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Ordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos del Orden del Día de la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES, se encontrarán a disposición de los Tenedores al día hábil siguiente de la publicación de la presente Convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso ubicadas en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, Delegación Alvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal.

México, D.F., a 29 de junio de 2012.

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

Representante Común de los Tenedores

Delegada Fiduciaria

Mónica Jiménez Labora Sarabia

Rúbrica.

(R.- 350463)

AVISO AL PUBLICO

Al público en general se le comunica que las tarifas, son las siguientes:

1/8	de plana	\$ 1,539.00
2/8	de plana	\$ 3,078.00
3/8	de plana	\$ 4,617.00
4/8	de plana	\$ 6,156.00
6/8	de plana	\$ 9,234.00
1	plana	\$ 12,312.00
1 4/8	planas	\$ 18,468.00
2	planas	\$ 24,624.00

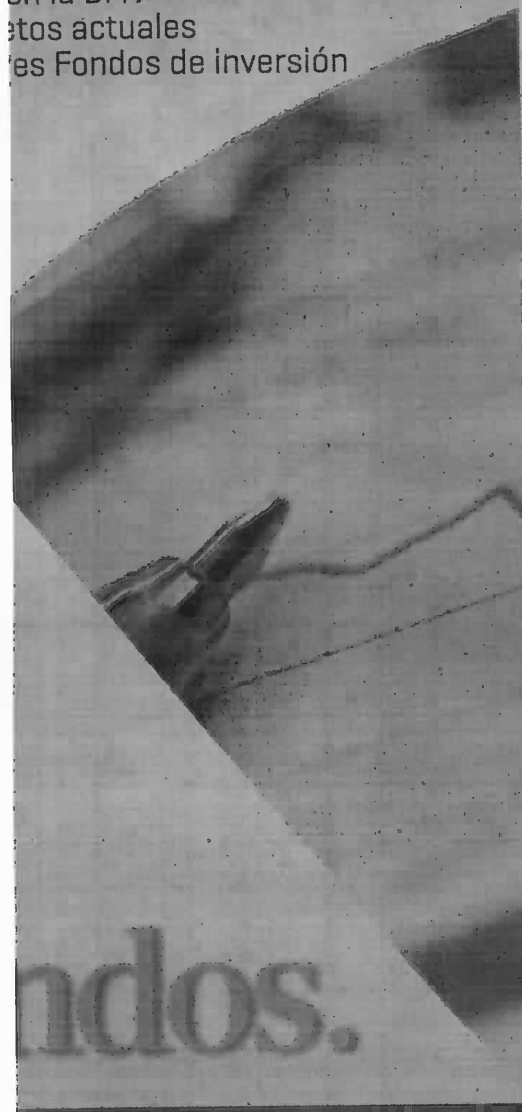
Atentamente

Diario Oficial de la Federación

formación inteligente tu inversión

nuestro suplemento
economista.mx/fondos

nto de Fondos
en la BMV
atos actuales
es Fondos de Inversión



EL ECONOMISTA

**ARRENDOMÓVIL
EL LEASING
INTELIGENTE**

AM

21 650 120 100
0001200



FIBRA UNO

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ACTUANDO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11" A CELEBRARSE EL 17 DE JULIO DE 2012.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 de la Ley de Mercado de Valores, 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Cláusula 8.1 del Fideicomiso F/1401 (el "Fideicomiso"), se convoca a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), con clave de pizarra "FUNO11", emitidos por el Fideicomiso (los "Tenedores"), a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES a celebrarse a las 12:00 horas, del día 17 de julio de 2012, en el domicilio ubicado en Avenida Antonio Dovall Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal, para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de (i) la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario, mediante su aportación al patrimonio del Fideicomiso por sus actuales propietarios; y (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") que en su caso se entregarían como contraprestación por la adquisición de dicho portafolio inmobiliario, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, así como en la legislación aplicable.

II. Designación de delegados especiales de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Ordinaria, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicadas en Paseo de la Reforma, número 118, Piso 23, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Alemán, C.P. 11000, México Distrito Federal, a la atención de Mónica Jiménez Labra Sarabia, los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constará el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Ordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos del Orden del Día de la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES, se encontrarán a disposición de los Tenedores al día hábil siguiente de la publicación de la presente Convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso ubicadas en Avenida Antonio Dovall Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal.

México, Distrito Federal a 29 de junio de 2012

Mónica Jiménez Labra Sarabia
Delegada Fiduciaria
Representante Común de los Tenedores
The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Anexo A

1. Tultitlán I

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/396.

Superficie: 204,101.34 m2

Localidad: Terreno ubicado en la calle Primera Sur sin número resultante de la fusión de 14 predios sin construcción de la colonia Independencia, municipio de Tultitlán, Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 27,394 de fecha 27 de julio de 2006.

2. Tultitlán II

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/396.

Superficie: 105,264.21 m2

Localidad: Fracción de terreno ubicado en el número 6 de la Vía José López Portillo en el municipio de Tultitlán, Distrito de Cuautitlán en el Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 27,394 de fecha 27 de julio de 2006.

3. Cabi Baz

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/396

Superficie. 74,757.40

Localidad: Vía Gustavo Baz número 2160, fraccionamiento Industrial La Loma, Tlalnepantla, Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 27,394 de fecha 27 de julio de 2006.

4. Cabi Sur

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 923.07 m2

Localidad: Insurgentes sur número 688, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez en México, Distrito Federal.

Título de propiedad: Escritura 27,395 de fecha 27 de julio de 2006.

5. Interlomas

Propietario: Ixe Banco, S.A; Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número F/247-7.

Superficie: 4,861.89 M2

Localidad: Pasaje Interlomas número 16 y terreno sobre el cual se encuentra construido en el lote de terreno número 8 de la manzana 3, resultante de la subdivisión de los terrenos identificados como predio 2 del terreno de

las Lomas de Loreto y la Palma en el lugar denominado El Quirino en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 11,818 de fecha 1 de noviembre de 2000.

6. Edificio Monterrey

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 5,142.00 m2

Localidad: lote número 19 ubicado en el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz en la Colonia Santa María en Monterrey Nuevo León.

Título de propiedad: Escritura 27,406 de fecha 27 de julio de 2006.

7. Santa Fe

Propietario: (Oficinas) Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Propietario: (Estacionamientos) Cabi Oficinas Corporativas S.A. de C.V.

Superficie: 12,078.28

Localidad: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Colonia Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa en Distrito Federal.

Título de propiedad: Escritura 27,395 de fecha 27 de julio de 2006.

8. Forum by the Sea

Propietario: Bank of America, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número 010.

Superficie: 8,428.24 m2

Localidad: Boulevard Kukulcan, lotes 10 y 10-C de la Mnazana 51, Zona hotelera, Cancún, Quintana Roo.

Título de propiedad: Escritura 27,404 de fecha 27 de julio de 2006.

9. Punta Langosta

Propietario: Cabi Cozumel S.A de C.V.

Superficie: 24,417.91 m2

Localidad: Polígono el Recinto Portuario de Punta Langosta, Isla de Cozumel, Quintana Roo.

Contrato de Cesión de Derechos y Obligaciones

10. La Isla

Propietario: Bank of America, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso F/009.

Superficie: 67,779.19 m2

Localidad: Boulevard Kukulcan lote 18-10 de la manzana 52, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo.

Título de propiedad: Escritura 27,402 de fecha 27 de julio de 2006.

Expansión La Isla

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: Subcondominio B, unidad privativa 1, 5,310.45 m2 y Subcondominio B, unidad privativa 2, 9,913.27 m2.

Localidad: Lotes 18-10, de la manzana 52, de la zona turística de la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Título de propiedad: Escritura 27,408 de fecha 27 de julio de 2006.

11. Outlet Guadalajara

Propietario: Cabi Outlet Guadalajara, S.A. de C.V.

Superficie: 18 hectáreas

Localidad: Fracción 2 del predio rústico denominado “Hornitos” y “Arenal” ubicado al lado de la carretera Guadalajara-Morelia-México a la altura del kilómetro 660, dentro del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Estado de Jalisco y la Fracción localizada en el ángulo oriente norte del predio denominado “Hornitos” y “Arenal”, ubicado al lado de la carretera Guadalajara-Morelia-México, kilómetro 660.

Título de propiedad: Escritura 52,906 de fecha 1 de junio 2005.

12. Centro Maya

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 134,196.90 m2

Localidad: Lote 001, manzana 355, en la calle 41 sur, entre diagonal 65 norte y carretera federal 307, colonia ejidal de Playa del Carmen.

Título de propiedad: Escritura 34,255 de fecha 30 de diciembre de 2008.

13. Blas Pascal

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 1,117.05 m2

Localidad: Calle Blas Pascal, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal.

Título de Propiedad: Escritura 29,143 de fecha 30 de marzo 2007.

14. Forum Tepic

Propietario: The Bank of New York Mellon, S. A; I B M, (Causahabiente final de “Banco JP Morgan”, S.A.; I B M, JP Morgan, Grupo Financiero) en su carácter de fiduciario en el fideicomiso F/00346.

Superficie: 250,000.00 m2

Localidad: Fracciones A y B del Subcentro Urbano Oriente, en la ciudad de Tepic, Nayarit.

Título de Propiedad: Escritura 14,303 de fecha 23 de mayo de 2003.

15. Paseo Cancún

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/398.

Superficie: 59,592.775

Localidad: Lote 1-01, manzana 10, supermanzana 39, ubicada en la Avenida Andrés Quintana Roo, Avenida Izamal y calle Farallón en Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

Título de Propiedad: Escritura 27,396 de fecha 27 de julio de 2006

16. Outlet Monterrey y Expansión

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 139,937.879

Localidad: Lote de terreno marcado como Polígono número1 del plano de subdivisión, ubicado en el Municipio de Escobedo, Nuevo León, en el lugar conocido como Centro Urano Norte.

Título de Propiedad: Escritura 27,406 de fecha 27 de julio de 2006.

PROYECTO MORADO 2012

ID	ID CBRE	LOCATION SITE	IMAGE	TITLE	GLA*	STATE	MUNICIPALITY	ADDRESS	COMMERCIAL VALUE DRAFT
1	CBRE 12025	Guadalajara		Centro Comercial	31,315	Jalisco	Tlajomulco de Zuñiga	Cart. Guadalajara-Morelia KM12+500 Col. Tlajomulco de Zuñiga	799,349,403.62
2	CBRE 12026	Escobedo		Centro Comercial	34,844	Nuevo León	Gral. Escobedo	Av. Manuel L. Barragan No. 220 Col. Ex-Hacienda El Canada	334,233,566.81
3	CBRE 12027	Tepic		Centro Comercial	44,144	Nayarit	Tepic	Bldv. Luis Donaldo Colosio No. 680 Col. Benito Juárez Oriente	1,258,669,663.09
4	CBRE 12028	Cancun 1		Centro Comercial	34,046	Quintana Roo	Benito Juarez	Bldv. Kukulcan KM 12+500 No. 262 Col. Zona Hotelera	2,569,796,385.22
5	CBRE 12029	Cancun 2		Centro Comercial	15,114	Quintana Roo	Benito Juarez	Bldv. Kukulcan KM 12+500 No. 262 Col. Zona Hotelera	557,563,872.46
6	CBRE 12030	Cozumel		Centro Comercial	35,540	Quintana Roo	Cozumel	Av. Benito Juárez No. 589 Col. Centro	432,373,164.96
7	CBRE 12031	Playa del Carmen		Centro Comercial	16,707	Quintana Roo	Playa del Carmen	Cart. Pto. Hn-2193 Región 100 SM 16 M 10.1 10x C/da	210,626,467.86
8	CBRE 12032	Cancun 3		Centro Comercial	22,146	Quintana Roo	Benito Juarez	Av. Avenida Costanera Poo SM 39 M 10 L 1	394,244,081.00
9	CBRE 12033	Constitución		Centro Comercial	15,760	Yucatán	Constitución	Av. Adolfo López Mateos No. 220 Col. Ex-Hacienda El Canuto	73,585,243.85
10	CBRE 12034	Interlomas		Centro Comercial	22,146	Veracruz	Interlomas	Carretera Interlomas No. 16 Col. San Francisco Contreras	230,702,169.62
11	CBRE 12035	Polanco		Centro Comercial	5,396	Distrito Federal	Algarrobo	Av. Paseo de la Reforma No. 285 Col. Los Morales	290,000,351.24
12	CBRE 12036	Santa Fe		Centro Comercial	48,210	Distrito Federal	Capitales	Av. Santa Fe No. 115 Col. ZEDEC Santa Fe	1,993,587,046.19
13	CBRE 12037	Insurgentes		Centro Comercial	6,086	Distrito Federal	Benito Juarez	Av. Insurgentes No. 1003 Col. Del Valle	249,563,255.66
14	CBRE 12038	Tlanepantla		Industrial	50,005	México	Tlanepantla	Vía Gustavo Baz No. 2160 Col. Fracc. Industrial La Loma	928,915,943.51
15	CBRE 12039	Tultitlan 1		Industrial	132,695	México	Tultitlan	Cart. Puente de Vigas KM 14+500 Col. Independencia	1,215,109,969.92
16	CBRE 12040	Tultitlan 2		Industrial	59,736	México	Tultitlan	Av. Lopez Mateos No. 6 Col. San Francisco Chilpan	440,225,434.00
TOTAL									\$11,978,546,019

HOJA DE TERMINOS Y CONDICIONES

Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V. ("CNI"), Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V. ("CCC"), y Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "COC"; y conjuntamente con CNI y CCC, las "Sociedades") y Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., (el "Gestor"), actuando como gestor de negocios de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, no en lo individual sino únicamente en su calidad de fiduciario (el "Fiduciario del Fideicomiso Emisor") en el fideicomiso identificado con el número F/1401 ("el Fideicomiso Emisor"), suscriben la presente (la "Hoja de Términos"), para precisar los términos y condiciones conforme a los cuales estarían de acuerdo en celebrar la Aportación (como dicho término se define más adelante), sujeto al previo cumplimiento de las Condiciones del Cierre que más adelante se indican y conforme a los siguientes antecedentes, términos y condiciones:

ANTECEDENTES

- En unión de otras personas y mediante escritura número 115,636 de fecha 10 de enero de 2011, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario 89 del Distrito Federal, el Gestor celebró con el Fiduciario el Fideicomiso Emisor. El fin primordial del Fideicomiso Emisor consiste en la adquisición y construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento, así como, la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").
- El Gestor celebró con el Fiduciario un contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Asesoría"), en cuyos términos tiene encomendada la labor de someter a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor y en su caso, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs, la adquisición de los inmuebles que incrementen el patrimonio del Fideicomiso Emisor.
- En cumplimiento del Contrato de Asesoría el Gestor ha sostenido negociaciones con las Sociedades para precisar los términos y condiciones bajo los cuales, las Sociedades y ciertas entidades controladas por éstas (las "Entidades Gicsa") y conjuntamente con las Sociedades los "Aportantes") se obligarían a aportar o ceder al patrimonio del Fideicomiso Emisor: (i) a más tardar el día 31 de agosto de 2012 (la "Fecha de Cierre"), la titularidad de los derechos de cobro (los "Derechos de Cobro") de las rentas que producen las 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de la terminal marítima y recinto portuario "Punta Langosta", en Cozumel, Q.R. (la "Concesión"), que se enlistan en el "Anexo A" de esta Hoja de Términos (las "Propiedades"); y (ii) a más tardar el día 31 de diciembre de 2012 (la "Fecha de la Aportación"), los derechos de propiedad y de la Concesión sobre las Propiedades, con

todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo sin limitar los contratos de arrendamiento de los que derivan los Derechos de Cobro (conjuntamente la "Aportación").

- Las Propiedades y los Derechos de Cobro, garantizan el pago del crédito a cargo de los Aportantes (el "Crédito Existente") y a favor de GE Real Estate México, S. de R. L., de C.V. ("GEREM"), cuyo saldo insoluto a la Fecha de Cierre se estima ascendería a \$2,115'731,967.00 (dos mil ciento quince millones setecientos treinta y un mil novecientos sesenta y siete 00/100 pesos moneda nacional) y a \$472'462,248.00 (cuatrocientos setenta y dos millones cuatrocientos sesenta y dos mil doscientos cuarenta y ocho 00/100 dólares, moneda de los Estados Unidos de América), por lo que el total del saldo insoluto del Crédito Existente expresado en pesos, moneda nacional, considerando un tipo de cambio de \$13.3011 pesos por dólar, moneda de los Estados Unidos de América, ascendería aproximadamente a \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.).

Las Aportantes estarían de acuerdo en realizar la Aportación al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los siguientes:

TERMINOS Y CONDICIONES

Aportación

Una vez cumplidas las Condiciones de Cierre las Aportantes aportarán al patrimonio del Fideicomiso Emisor: (i) la titularidad de los Derechos de Cobro en la Fecha de Cierre; y (ii) los derechos de propiedad de las Propiedades; con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde, incluyendo y sin limitar, los contratos de arrendamiento existentes sobre ellos, a más tardar en la Fecha de Aportación.

Salvo el Crédito Existente, la Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades se realizaría libre de gravámenes; sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus contribuciones; y libres de adeudos, pasivos o responsabilidades de carácter fiscal, laboral, ambiental o de cualquier índole.

Valor de la Aportación

La cantidad de \$11'600,000,000.00 (once mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N), más el IVA por las construcciones.

Forma de Pago

El Valor de Aportación (sin IVA) sería liquidado con la entrega a las Aportantes de 471'353,109 (cuatrocientos setenta y un mil cuatrocientos millones trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs que emita el Fideicomiso Emisor, cada uno de ellos con valor de \$24.61 (veinticuatro punto sesenta y un pesos moneda nacional), 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 al día 4 de abril de 2012, fecha de firma de esta Hoja de Términos.

El IVA por las construcciones existentes en los Inmuebles sería pagado en efectivo en los términos de Ley.

CBFIs en
Garantía

En la Fecha de Cierre y contra la aportación de los Derechos de Cobro, el Fideicomiso Emisor con el consentimiento de GEREM, asumirá a su cargo el saldo insoluto del Crédito Existente y entregará a los Aportantes 341'324,665 (trescientos cuarenta y un millones trescientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs con valor de \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.) (los "CBFIs en Garantía").

Toda vez que el Crédito Existente continuaría garantizado a favor de GEREM con las Propiedades y con los Derechos de Cobro y no con recursos adicionales del Fideicomiso Emisor, en forma simultánea a su recepción, los Aportantes entregarían en depósito al Fideicomiso Emisor la totalidad de los CBFIs en Garantía, a efecto de que si los flujos de efectivo derivados de las Propiedades no son suficientes para cubrir cualesquier pagos del Crédito Existente, el Fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene el número necesario de los CBFIs en Garantía para que con su producto se subsane cualquier faltante de flujo y se realicen total y oportunamente los pagos del Crédito Existente.

El Fiduciario del Fideicomiso Emisor mantendría los CBFIs en Garantía en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del patrimonio del Fideicomiso Emisor,

por todo el tiempo necesario para liquidar totalmente el Crédito Existente, incluyendo sus prórrogas, renovaciones y reestructuraciones. Los CBFIs en Garantía no tendrán derecho económico o corporativo alguno durante todo el tiempo en que los conserve en depósito el Fiduciario.

Una vez liquidado totalmente el Crédito Existente, el Fiduciario del Fideicomiso Emisor cancelará los CBFIs en Garantía que no hayan sido utilizados para liquidar el Crédito Existente.

CBFIs
Remanentes

En la Fecha de Cierre el Fiduciario del Fideicomiso Emisor depositaría en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del patrimonio del Fideicomiso Emisor los 130,028,444 (ciento treinta millones veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) CBFIs ("los CBFIs Remanentes") para liquidar el Valor de Aportación y los mantendría en dicha cuenta hasta que se concluya la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso Emisor o hasta la Fecha de Aportación, lo primero que suceda.

En la fecha en que se concluya la Aportación de las Propiedades o en la Fecha de Aportación, lo primero que suceda, el Fiduciario del Fideicomiso Emisor por cuenta y orden de los Aportantes, afectaría al patrimonio del fideicomiso que para tal efecto constituyan los Aportantes con el carácter de fideicomitentes (el "Fideicomiso de Garantía") los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes; (ii) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en esta Hoja de Términos; y (iii) siempre y cuando se haya concluido la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazos de Restricción.

Los CBFIs Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de la fecha en que se haya concluido la

Aportación de todas las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso Emisor o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la Aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor.

Limitación
Temporal de
Venta de los
CBFIs
Remanentes

Los Aportantes estarían obligados a no enajenar, gravar, o de cualquier otra forma disponer de los CBFIs Remanentes en los periodos de restricción que se indican a continuación (los "Plazos de Restricción"): (i) el 100% (cien por ciento) de los CBFIs Remanentes en los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la Fecha de Cierre; (ii) el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 181 (ciento ochenta y uno) al día 365 (trescientos sesenta y cinco), contados a partir de la Fecha de Cierre; y (iii) el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 366 (trescientos sesenta y seis) al día 730 (setecientos treinta), contados a partir de la Fecha de Cierre.

Participación
en el Comité
Técnico del
Fideicomiso
Emisor

El señor Elías Cababie Daniel sería designado y reconocido como miembro propietario no independiente del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor y el señor Abraham Cababie Daniel sería designado y reconocido como suplente del señor Elías Cababie Daniel, lo que acordarían en convenio vinculante con los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso 1228/2011 celebrado con Banca Mifel, S.A.

Concesión
Punta Langosta

La aportación de los derechos de la Concesión, queda sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que, a más tardar el 31 de diciembre de 2012, la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S.A. de C.V., autorice por escrito la aportación de los derechos derivados de la concesión a favor del Fideicomiso Emisor.

Para el caso de que la condición suspensiva descrita en el

párrafo anterior no se verifique dentro del plazo estipulado, toda referencia realizada en la presente Hoja de Términos a las Propiedades y a la Aportación, se entenderá hecha sobre las 15 Propiedades restantes contenidas en el **Anexo "A"**, excluyendo los derechos sobre la Concesión, en cuyo caso (i) el Valor de Aportación será disminuido en la cantidad de \$418'760,000.00 (cuatrocientos dieciocho millones setecientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.) y (ii) el adeudo sobre el Crédito Existente será disminuido en la parte proporcional que corresponda por la exclusión de los derechos de la Concesión.

Al cumplirse la condición suspensiva a que se refiere este apartado los efectos de la aportación de la Concesión se retrotraerán al primero de agosto de 2012.

Servicios
Administrativos

El Fiduciario del Fideicomiso Emisor contratará con las Entidades Gicsa y/o con las empresas que ellas designen, los servicios de administración, operación y comisión mercantil indicados en el "**Anexo B**" del presente instrumento y en términos sustancialmente iguales, *mutatis mutandi*, a los indicados en los modelos de contratos que se anexan a esta Hoja de Términos como "**Anexo C**" y "**Anexo D**".

Condiciones de
Cierre

Las suscriptoras de esta Hoja de Términos están de acuerdo en que la Aportación estaría sujeta, en todo tiempo, a que en o antes de la Fecha de Cierre se cumplan las siguientes condiciones (en lo sucesivo, las "**Condiciones de Cierre**"), según corresponda:

- (i) que la Aportación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Emisor;
- (ii) que GEREM autorice la Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso Emisor; así como la asunción del Crédito Existente a cargo del Fideicomiso Emisor en los términos indicados en el presente documento;
- (iii) que las autoridades competentes autoricen la emisión de los CBFIs que se emitirían para pagar a los Aportantes

el Valor de la Aportación; su inscripción en el Registro Nacional de Valores; y su listado para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores;

- (iv) que se presente ante la Comisión Federal de Competencia ("Cofeco"), la notificación de concentración resultante de la Aportación y que, transcurridos 10 días hábiles después de presentada dicha notificación (o de que se considere presentada dicha notificación, como consecuencia de cualquier solicitud de documentación subsecuente por la Cofeco), la Cofeco no haya notificado a las partes de la concentración una orden de impedimento para llevar a cabo la Aportación o de haberla notificado, que la Cofeco haya emitido una resolución de no objeción respecto de la Aportación;
- (v) que el Fiduciario del Fideicomiso Emisor reciba la opinión favorable de los asesores que contrate para realizar una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera y administrativa ("Due Diligence") sobre los Derechos de Cobro y las Propiedades, sus ingresos y ciertos gastos; y
- (vi) que el Fiduciario del Fideicomiso Emisor reciba una opinión legal aceptable para el mismo, suscrita por el asesor legal de los Aportantes, relativa a la validez y exigibilidad de la Aportación de los Derechos de Cobro y de las Propiedades al Fideicomiso Emisor conforme a los documentos respectivos, así como respecto de la inexistencia de contingencias litigiosas, legales o ambientales, (salvo aquellas que se revelen al Fideicomiso Emisor y este acepte), así como una opinión financiera – fiscal, respecto a la inexistencia de gravámenes (excepto por aquellos conocidos y a favor de GEREM o que se revelen al Fideicomiso Emisor y este acepte) o contingencias económicas y fiscales.

Las Partes acuerdan que al cumplirse las Condiciones de Cierre los efectos de esta Hoja de Términos se retrotraerán al

	día primero de agosto de 2012.
Plazo para obtener las autorizaciones internas.	Fibra Uno Administracion, S.A. de C.V., iniciará el procedimiento para obtener la aprobación de la Aportación por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del Fideicomiso Emisor a partir de la fecha de firma de este instrumento, sin que dicho plazo exceda de la Fecha de Cierre.
Plazo para realizar la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso Emisor	Una vez que se hayan cumplido las Condiciones de Cierre, las Entidades Gicsa y el Fiduciario de Fideicomiso Emisor realizarán todos los actos que sean necesarios para que, a más tardar en la Fecha de Aportación, quede concluida la Aportación de las Propiedades al patrimonio del Fideicomiso Emisor, conforme a esta Hoja de Términos.
Gastos	Todos los gastos, honorarios, y derechos que se originen y/o incurran directamente relacionados con la Aportación y los actos previos necesarios para que ésta se realice, incluyendo sin limitar, los generados por el cumplimiento de las Condiciones de Cierre, serán pagados en partes iguales por los Aportantes y el Fideicomiso Emisor. <u>Todos los impuestos</u> que se causen relacionados con la Aportación y los actos previos necesarios para que ésta se realice, serán por cuenta y a cargo exclusivo de la Parte que sea causante de los mismos de conformidad con las leyes aplicables de la materia.

MISCELANEOS

Las Condiciones de Cierre, deberán cumplirse plena y totalmente en o antes de la Fecha de Cierre, en caso contrario, esta Hoja de Términos carecerá de todo valor vinculante y por lo tanto se dará por terminado para todas las Partes. Una vez cumplidas las Condiciones de Cierre, será vinculante para todas las Partes. Con independencia de lo anterior, ninguna de las suscriptoras de esta Hoja de Términos podrá divulgar a terceros su existencia o contenido, ni revelar la identidad de las personas que la suscriben (salvo a sus consultores, empleados, agentes, o administradores estrictamente necesarios a trabajar en esta operación, o salvo que se obligue a su revelación por disposición de ley o de autoridad) sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte.

Esta Hoja de Términos se firma por duplicado en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 4 de abril del año 2012.


/sigue página de firmas/

LAS SOCIEDADES


Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.

Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V.

Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V.

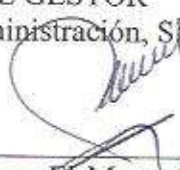

Por: Elías Cababie Daniel


Por: André El-Mann Arazi


Por: Isidoro Attie Laniado

EL GESTOR

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


Por: Moussa El-Mann Arazi
quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi

Anexo A

1. Tultitlán I

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/396.

Superficie: 204,101.34 m²

Localidad: Terreno ubicado en la calle Primera Sur sin número resultante de la fusión de 14 predios sin construcción de la colonia Independencia, municipio de Tultitlán, Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 27,394 de fecha 27 de julio de 2006.

2. Tultitlán II

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/396.

Superficie: 105,264.21 m²

Localidad: Fracción de terreno ubicado en el número 6 de la Vía José López Portillo en el municipio de Tultitlán, Distrito de Cuautitlán en el Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 27,394 de fecha 27 de julio de 2006.

3. Cabi Baz

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/396

Superficie: 74,757.40

Localidad: Vía Gustavo Baz número 2160, fraccionamiento Industrial La Loma, Tlalnepantla, Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 27,394 de fecha 27 de julio de 2006.

4. Cabi Sur

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 923.07 m²

Localidad: Insurgentes sur número 688, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez en México, Distrito Federal.

Título de propiedad: Escritura 27,395 de fecha 27 de julio de 2006.

5. Interlomas

Propietario: Ixe Banco, S.A; Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número F/247-7.

Superficie: 4,861.89 M2

Localidad: Pasaje Interlomas número 16 y terreno sobre el cual se encuentra construido en el lote de terreno número 8 de la manzana 3, resultante de la subdivisión de los terrenos identificados como predio 2 del terreno de las Lomas de Loreto y la Palma en el lugar denominado El Quirino en el Municipio de Huixtlan, Estado de México.

Título de propiedad: Escritura 11,818 de fecha 1 de noviembre de 2000.

6. Edificio Monterrey

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 5,142.00 m2

Localidad: lote número 19 ubicado en el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz en la Colonia Santa María en Monterrey Nuevo León.

Título de propiedad: Escritura 27,406 de fecha 27 de julio de 2006.

7. Santa Fe

Propietario: (Oficinas) Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Propietario: (Estacionamientos) Cabl Oficinas Corporativas S.A. de C.V.

Superficie: 12,078.28

Localidad: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Colonia Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa en Distrito Federal.

Título de propiedad: Escritura 27,395 de fecha 27 de julio de 2006.

8. Forum by the Sea

Propietario: Bank of America, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número 010.

Superficie: 8,428.24 m²

Localidad: Boulevard Kukulcan, lotes 10 y 10-C de la Manzana 51, Zona hotelera, Cancún, Quintana Roo.

Título de propiedad: Escritura 27,404 de fecha 27 de julio de 2006.

9. Punta Langosta

Propietario: Cabi Cozumel S.A de C.V.

Superficie: 24,417.91 m²

Localidad: Polígono el Recinto Portuario de Punta Langosta, Isla de Cozumel, Quintana Roo.

Contrato de Cesión de Derechos y Obligaciones

10. La Isla

Propietario: Bank of America, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso F/009.

Superficie: 67,779.19 m²

Localidad: Boulevard Kukulcan lote 18-10 de la manzana 52, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo.

Título de propiedad: Escritura 27,402 de fecha 27 de julio de 2006.

Expansión La Isla

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: Subcondominio B, unidad privativa 1, 5,310.45 m² y Subcondominio B, unidad privativa 2, 9,913.27 m².

Localidad: Lotes 18-10, de la manzana 52, de la zona turística de la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Título de propiedad: Escritura 27,408 de fecha 27 de julio de 2006.

11. Outlet Guadalajara

Propietario: Cabi Outlet Guadalajara, S.A. de C.V.

Superficie: 18 hectáreas

Localidad: Fracción 2 del predio rústico denominado "Hornitos" y "Arenal" ubicado al lado de la carretera Guadalajara-Morelia-México a la altura del kilómetro 660, dentro del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Estado de Jalisco y la Fracción localizada en el ángulo oriente norte del predio denominado "Hornitos" y "Arenal", ubicado al lado de la carretera Guadalajara-Morelia-México, kilómetro 660.

Título de propiedad: Escritura 52,906 de fecha 1 de junio 2005.

12. Centro Maya

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 134,196.90 m2

Localidad: Lote 001, manzana 355, en la calle 41 sur, entre diagonal 65 norte y carretera federal 307, colonia ejidal de Playa del Carmen.

Título de propiedad: Escritura 34,255 de fecha 30 de diciembre de 2008.

13. Blas Pascal

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 1,117.05 m2

Localidad: Calle Blas Pascal, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal.

Título de Propiedad: Escritura 29,143 de fecha 30 de marzo 2007.

14. Forum Tepic

Propietario: The Bank of New York Mellon, S. A; I B M, (Causahabiente final de "Banco JP Morgan", S.A.; I B M, JP Morgan, Grupo Financiero) en su carácter de fiduciario en el fideicomiso F/00346.

Superficie: 250,000.00 m2

Localidad: Fracciones A y B del Subcentro Urbano Oriente, en la ciudad de Tepic, Nayarit.

Título de Propiedad: Escritura 14,303 de fecha 23 de mayo de 2003.

15. Paseo Cancún

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/398.

Superficie: 59,592.775

Localidad: Lote 1-01, manzana 10, supermanzana 39, ubicada en la Avenida Andrés Quintana Roo, Avenida Izamal y calle Farallón en Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

Título de Propiedad: Escritura 27,396 de fecha 27 de julio de 2006

16. Outlet Monterrey y Expansión

Propietario: Deutsche Bank México, S.A; Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía y Administración F/397.

Superficie: 139,937.879

Localidad: Lote de terreno marcado como Polígono número 1 del plano de subdivisión, ubicado en el Municipio de Escobedo, Nuevo León, en el lugar conocido como Centro Urano Norte.

Título de Propiedad: Escritura 27,406 de fecha 27 de julio de 2006.

"Anexo B de la Hoja de Términos"

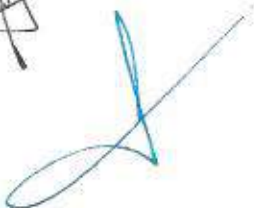


Asunciones Básicas:

- Los honorarios y comisiones abajo establecidos son únicamente sobre las Propiedades y no sobre todos los inmuebles propiedad del Fideicomiso.
- Se celebrará un sólo contrato por la totalidad de las Propiedades que abarque la totalidad de los servicios, salvo por los servicios de comisión mercantil que será celebrado entre el Fideicomiso y una sociedad controlada o subsidiaria de GICSA.
- El contrato contendrá una pena por terminación anticipada equivalente al valor total de los servicios por el tiempo que falte para cumplir el plazo mínimo, a valor presente neto a la fecha en que ocurra dicha terminación anticipada.

Contrato y Honorarios:

1. El contrato será de prestación de servicios de administración, operación, mantenimiento, representación, corporativos, contratación de personal y administración de activos, a celebrarse entre el Fideicomiso y la SPV de Servicios Fibra.
2. La contraprestación por los servicios será:
 - a) Por los servicios de administración, operación y mantenimiento de las Propiedades, la cantidad equivalente al **1%** (uno por ciento) de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por las Propiedades por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas), guantes, premios, cuotas de administración y mantenimiento, cuotas de publicidad e ingresos del estacionamiento de cada Propiedad, más una cantidad equivalente al importe de las cuotas de mantenimiento, publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de las Propiedades, conforme a sus respectivos contratos de arrendamiento o de concesión de uso.
 - b) Por los servicios de representación, corporativos, contratación de personal y administración de los activos de las Propiedades, la cantidad equivalente al **2%** (dos por ciento) de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por los Inmuebles Fibra por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas), guantes, premios, cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingresos del estacionamiento de cada Propiedad.
 - c) Por los servicios de administración de activos una cantidad equivalente al **0.5%** (cero punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de las Propiedades al Fideicomiso, que será pagada por trimestres vencidos.

- d) El contrato de comisión mercantil será celebrado con la sociedad subsidiaria o controlada por GICSA y por tales servicios, la contraprestación será: (i) la cantidad equivalente al **5%** (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada contrato nuevo, celebrado por el Fideicomiso sobre las Propiedades, con la intermediación de GICSA o sus subsidiarias o empresas controladas, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a 5 años de vigencia del contrato.



"Anexo C de la Hoja de Términos"

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN [SPV DE SERVICIOS FIBRA], REPRESENTADA POR LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI Y ELÍAS CABABIE DANIEL, (EL "ADMINISTRADOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "CLIENTE"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO [ALONSO ROJAS DINGLER]; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el carácter de fiduciario, celebró el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el "Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") cuyo valor subyacente son los inmuebles que forman parte de su patrimonio y conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces denominados Fibras.

Segundo. Mediante escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento el Fideicomiso adquirió la propiedad de los bienes inmuebles que se indican en la misma (los "Bienes Inmuebles") y que se relacionan en el Anexo "A" de este Contrato.

DECLARACIONES

I. Declara el Administrador a través de sus representantes 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 [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] 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, cuentan con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, mismas que no les han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los contratos de arrendamiento y de concesión de uso existentes sobre los Bienes Inmuebles (los "Contratos de Arrendamiento"), y que es voluntad de su representada celebrar este Contrato, para prestar al Cliente, en beneficio del Fideicomiso, todos los servicios indicados en este contrato y que requiere para la administración, operación, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y para la administración de los Contratos de Arrendamiento (los "Servicios").

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales; (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 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 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 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones 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 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito el [*] 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 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.

(c) 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 contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso 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, (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 de su Comité Técnico, celebra este Contrato, a efecto de que el Administrador le proporcione los Servicios.

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 otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta cláusula:

“Administrador” significa [SPV de Servicios Fibra], S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios.

“Bienes Inmuebles o Inmuebles” significa, única y exclusivamente los bienes inmuebles que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato y no la totalidad de los inmuebles propiedad del Fideicomiso.

“CBFIs” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso.

“Cliente” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, del Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

“Conducta de Destitución” significa respecto del Administrador: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona respecto del presente contrato o de sus negocios; (iii) un incumplimiento significativo de este Contrato, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.

“Contratos de Arrendamiento” significa todos y cada uno de los contratos de arrendamiento o de concesión de uso celebrados respecto de cualquier área ubicada dentro de los Bienes Inmuebles.

“Días Hábiles” significa los días en que las instituciones bancarias se encuentran abiertas a operaciones con el público en general, excluyendo sábados y domingos.

“Fecha de Sustitución” significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

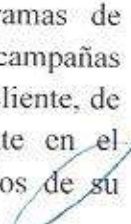
“Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 celebrado por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario.

"Plazo Forzoso de Vigencia" significa el plazo de 7 años y seis meses, contados a partir de la fecha de firma de este Contrato, durante el cual estará vigente y su cumplimiento será forzoso para ambas partes.

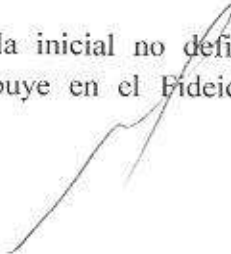
"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, análisis, propuestas y presupuestos preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico, para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

"Servicios" significa conjuntamente los Servicios de Administración Inmobiliaria y los Servicios Corporativos. 

"Servicios Corporativos" significa todos los servicios respecto de los Contratos de Arrendamiento, en los que se incluyen, sin limitar: (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre del Cliente, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) servicios corporativos, incluyendo selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; y (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso.

"Servicios de Administración Inmobiliaria" significa todos los servicios de administración respecto de los Bienes Inmuebles, en los que se incluyen, sin limitar: la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles; incluyendo, la contratación de los servicios para: (i) mantener los Bienes Inmuebles conforme a los Programas de Mantenimiento; (ii) vigilar los Bienes Inmuebles (iii) en su caso, realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (iv) realizar por cuenta y a nombre del Cliente, de todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia. 

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 en este Contrato.

SEGUNDA. Representación.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Cliente por instrucciones del Comité Técnico, en este acto, y únicamente por lo que se refiere a los Bienes Inmuebles relacionados en el Anexo "A" de este Contrato, designa al Administrador como su representante y mandatario para que le proporcione los Servicios conforme a este Contrato.

En este acto, el Administrador acepta la designación del Cliente y conviene en prestarle 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 Cliente o el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Cliente otorgará al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la firma de este Contrato, un poder ante notario público, limitado a los Bienes Inmuebles, para actuar como representante legal del Cliente con las siguientes facultades:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Cliente, 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 ejercer 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 Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, para celebrar, modificar, realizar y terminar todo tipo de contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

TERCERA. Servicios.

El Administrador de conformidad con lo establecido en este Contrato y en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones conoce y acepta de manera expresa que prestará los Servicios que incluyen, sin limitar los siguientes:

a) Llevar a cabo la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso respecto de los Bienes Inmuebles; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos respecto de los Bienes Inmuebles para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos respecto de los Bienes Inmuebles, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería respecto de los Bienes Inmuebles; (iv) vigilar el oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito garantizados con los Bienes Inmuebles; (v) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso respecto de los Bienes Inmuebles; y (vi) preparar los estados financieros del Fideicomiso, respecto de los Bienes Inmuebles, para la aprobación del Comité Técnico.

b) Realizar la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento conforme 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, coordinación y supervisión de cobranza, judicial o extrajudicial y en su caso, la desocupación de los Bienes Inmuebles de los arrendatarios morosos (en el caso de cobranza judicial el Fideicomiso designará los abogados externos, otorgará los poderes y facultades que sean necesarios y cubrirá los honorarios aplicables previamente negociados y aprobados por el Fideicomiso), (iii) el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios conforme 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 Comité Técnico los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente y las desviaciones que identifique a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico, (vi) 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 conforme los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Cliente los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación,

y (ix) en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los Contratos de Arrendamiento.

c) 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, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y de los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejoras, mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles;

d) Exclusivamente por instrucción expresa del Fideicomiso, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo conforme los estándares de la industria inmobiliaria; 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, en el entendido de que la prima aplicable, será aprobada y cubierta por el Fideicomiso. Para el caso de no recibir instrucciones del Fideicomiso, el Administrador podrá renovar las pólizas de seguros con las mismas coberturas amparadas en la póliza a renovar o contratar una póliza nueva, también con las mismas coberturas en condiciones de mercado.

e) Proporcionar toda la información sobre los Bienes Inmuebles y Contratos de Arrendamiento, que le sea requerida por el Fideicomiso para el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso respecto de los Bienes Inmuebles, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas.

f) Coordinar y supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de la propiedad de los Bienes Inmuebles, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan con cargo al Fideicomiso; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, incluyendo sin limitar la entrega de información y recursos en caso de recibirlos.

g) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos (cuyos honorarios aprobará y pagará el Fideicomiso) del Fideicomiso respecto o en relación

con los Bienes Inmuebles, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

h) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con la contratación de los proveedores de los recursos humanos que requiere el Cliente para la operación, vigilancia y mantenimiento de los Bienes Inmuebles, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo de los Bienes Inmuebles;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir ampliaciones respecto de los Bienes Inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, con cargo al Fideicomiso, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios, en el entendido de que el costo de la construcción, permisos, licencias, proyectos arquitectónico, ejecutivos y demás "hard costs" y "soft costs" de las obras serán aprobados por y con cargo al Fideicomiso;

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 contratar a uno o más administradores inmobiliarios, locales o regionales, respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades derivadas de los Servicios 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.

El Administrador no será responsable de cualquier 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.

Con base en el presupuesto anual que el Administrador deberá presentar para aprobación del Fideicomiso, dentro de los 15 (quince) días siguientes a la firma del presente contrato, el Fideicomiso deberá, los días 25 (veinticinco) de cada mes o el día hábil inmediato anterior, traspasar a la cuenta de cheques que indique el Administrador, los fondos suficientes para cubrir los gastos presupuestados de los Bienes Inmuebles del mes siguiente, debiendo el Administrador rendir cuentas sobre dichos gastos el día 25 (veinticinco) o el día hábil anterior del mes siguiente y recibir así los fondos del mes siguientes y así cada mes.

A la firma del presente contrato el Fideicomiso deberá traspasar a la cuenta que el Administrador le indique, los gastos de los bienes inmuebles del primer mes de operación.

El presupuesto contendrá una partida para imprevistos que el Administrador podrá utilizar para cubrir gastos no previstos en el presupuesto pero necesarios para la operación y administración de los Bienes Inmuebles.

CUARTA. Contraprestaciones del Administrador.

Por la prestación de los Servicios conforme a este Contrato, el Administrador tendrá derecho a cobrar los siguientes honorarios, mismos que deberán pagarse por el Cliente, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles del mes siguiente a aquél en que se devengaron:

a) Por los Servicios de Administración Inmobiliaria: (i) la cantidad equivalente al **1% (uno por ciento)** de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas), guantes, premios, cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingresos por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles; y (ii) la cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles Fibra, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento.

b) Por los Servicios Corporativos: (i) una cantidad equivalente al **2% (dos por ciento)** de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas), guantes, premios, cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad, servicios prestados a los inquilinos o usuarios e ingresos del estacionamiento de los Bienes Inmuebles, y (b) una cantidad equivalente al **0.5% (cero punto cinco por ciento)** anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

QUINTA. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará y enviará al Cliente y al Comité Técnico un reporte mensual de sus actividades, así como aquella información razonable que el Cliente y el Comité Técnico le soliciten previamente por escrito, con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le soliciten el Cliente y el Comité Técnico, para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, para 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.

El Administrador conforme al presente Contrato deberá:

(a) Contar y ejecutar planes, programas de trabajo y presupuestos por cada uno de los Bienes Inmuebles.

(b) Llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios conforme los Contratos de Arrendamiento, de cada uno de los Bienes Inmuebles.

(c) Llevar un registro pormenorizado de la "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios conforme los Contratos de Arrendamiento, por cada uno de los Bienes Inmuebles.

(d) Contar en todo momento con los recursos materiales y el personal adecuado, suficiente y debidamente capacitado para prestar los Servicios.

(e) 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) Vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como por los usuarios de los mismos; debiendo realizar las visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(g) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Cliente y del Comité Técnico realicen visitas y comprueben el estado de conservación de los Bienes Inmuebles y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

SÉPTIMA. Sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Cliente, por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado por

escrito al Administrador, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador 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 Administrador bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando 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 conforme al 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: (a) 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 Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto, 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 respecto de y en relación con los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en los Servicios previstos en el presente Contrato.

El administrador sustituto, el Cliente y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega – recepción de la documentación e información indicada en los párrafos anteriores, haciendo constar cualquier circunstancia que se suscite en dicho acto. El Cliente deberá entregar una copia del acta al Comité Técnico.

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 actúe como administrador sustituto y ésta 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.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Cliente estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución. En caso de que sin mediar Conducta de Destitución el Administrador sea sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque este Contrato se dé por terminado en forma anticipada a la conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia dispuesto en la cláusula Décima Segunda, el Cliente deberá pagar al Administrador una indemnización por una cantidad, traída a valor presente a la fecha de Sustitución, equivalente al monto de los honorarios por devengar conforme a la cláusula Cuarta de este Contrato, por el tiempo faltante entre la Fecha de Sustitución y la fecha de conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia, y se tomará como base para su determinación, el promedio de los honorarios devengados por el Administrador en los últimos 6 (seis) meses anteriores a la Fecha de Sustitución

En ningún caso el Administrador podrá ser sustituido sin mediar Conducta de Destitución antes de que hayan transcurrido seis meses a partir de la firma del presente contrato.

Si la sustitución se efectúa después de transcurrido el Plazo Forzoso de Vigencia el Administrador no tendrá derecho a compensación alguna en caso de que sea destituido sin Causa de Destitución.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Cliente, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, respecto de los empleados o trabajadores que el Administrador contrate, directa o indirectamente, para la prestación de los Servicios, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus empleados o trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en contra del Cliente, sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes; obligándose a sacarlos en paz y a salvo de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos

conceptos sin costo alguno y en su caso, a indemnizarlos de los daños y perjuicios que hayan sufrido por estos conceptos.

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 de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a la otra conforme a esta cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean fehacientemente realizadas a la parte a quien vaya dirigida conforme a la presente cláusula.

CLIENTE: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 – 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal. Atención: División Fiduciaria.

Administrador: [*]

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido realizada fehacientemente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. El Plazo Forzoso de Vigencia de este Contrato para ambas partes es de siete años y seis meses, contados a partir de la fecha de su firma. Una vez vencido el Plazo Forzoso de Vigencia, el Administrador y/o el Cliente 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.

DÉCIMA TERCERA. Jurisdicción. Las partes 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 Cliente celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Cliente 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 Cliente 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 la autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el [*] de [*] de 2012.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]

EL FIDUCIARIO
DEUTCHE BANK MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO
NÚMERO F/1401

Por: [Alonso Rojas Dingler]
Cargo: Delegado fiduciario.

[SPV DE SERVICIOS FIBRA, S.C.].

Por: André El-Mann Arazi
Cargo: Apoderado

Por: Elias Cababie Daniel
Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de fecha [*] de [*] de 2011.

“ANEXO D de la Hoja de Términos”

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN INMOBILIARIA (EL “CONTRATO”), QUE CELEBRAN [CABI INVER, S.A. DE C.V.], REPRESENTADA POR EL SEÑOR [ELÍAS CABABIE DANIEL], (EL “REPRESENTANTE INMOBILIARIO”); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL “CLIENTE”), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO [ALONSO ROJAS DINGLER]; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el carácter de fiduciario, celebró el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) cuyo valor subyacente son los inmuebles que forman parte de su patrimonio y conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces denominados Fibras.

Segundo. Mediante escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento el Fideicomiso adquirió la propiedad de los bienes inmuebles que se indican en la misma (los “Bienes Inmuebles”) y que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato.

DECLARACIONES

I. Declara el Representante Inmobiliario a través de sus representantes que:

(a) Es una sociedad mercantil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número [*].

(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, mismas que no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los contratos de arrendamiento y de concesión de uso existentes sobre los Bienes Inmuebles (los "Contratos de Arrendamiento"), y que es voluntad de su representada celebrar este Contrato, para prestar al Cliente, en beneficio del Fideicomiso, todos los servicios indicados en este contrato y que requiere para la explotación comercial de los Bienes Inmuebles.

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales; (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 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 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 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones 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 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito el [*] 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 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.

(c) 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 contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso 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, (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 de su Comité Técnico, celebra este Contrato, a efecto de que el Representante Inmobiliario le proporcione los Servicios.

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 otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta cláusula:

“Representante Inmobiliario o Administrador” significa [Cabi Inver], S.A. de C.V., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios.

“Bienes Inmuebles” significa, única y exclusivamente los bienes inmuebles que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato y no la totalidad de los inmuebles propiedad del Fideicomiso.

“CBFIs” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso.

“Cliente” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, del Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

“Conducta de Destitución” significa respecto del Representante Inmobiliario: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona respecto del presente contrato o de sus negocios; (iii) un incumplimiento significativo de este Contrato, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.

“Contratos de Arrendamiento” significa todos y cada uno de los contratos de arrendamiento o de concesión de uso celebrados respecto de cualquier área ubicada dentro de los Bienes Inmuebles.

“Días Hábiles” significa los días en que las instituciones bancarias se encuentran abiertas a operaciones con el público en general, excluyendo sábados y domingos.

“Fecha de Sustitución” significa la fecha en que el Representante Inmobiliario deberá dejar su cargo a favor de un representante inmobiliario sustituto.

“Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 celebrado por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario.

"Plazo Forzoso de Vigencia" significa el plazo de 7 años y seis meses, contado a partir de la fecha de firma de este Contrato, durante el cual estará vigente y su cumplimiento será forzoso para ambas partes.

"Servicios" significa todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles.

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 en este Contrato.

SEGUNDA. Representación.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico en este acto, y únicamente por lo que se refiere a los Bienes Inmuebles que se relacionan en el Anexo "A" de este Contrato y no la totalidad de los inmuebles propiedad del Fideicomiso, 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, 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 otorgará al Representante Inmobiliario dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público, limitado a los Bienes Inmuebles, 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 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.

TERCERA. Servicios.

El Administrador de conformidad con lo establecido en este Contrato y en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones conoce y acepta de manera expresa, prestará los Servicios, los cuales incluyen, sin limitar: la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles, tales como: (i) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o "brockers" independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

El Representante Inmobiliario 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.

El Cliente deberá aprobar y cubrir los honorarios y costo de tales Servicios subcontratados, cuando excedan la contraprestación prevista en la cláusula cuarta.

El Representante Inmobiliario no será responsable de cualquier 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.

CUARTA. Contraprestaciones del Representante Inmobiliario.

Por la prestación de los Servicios conforme a este Contrato, el Administrador tendrá derecho a cobrar por honorarios, una cantidad equivalente al **5% (cinco por ciento)** del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado sobre los Bienes Inmuebles, con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a 5 años de vigencia del contrato, mismos que deberán pagarse por el Cliente, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles del mes siguiente a aquél en que se celebre cada nuevo contrato.

QUINTA. Reportes del Representante Inmobiliario.

El Administrador preparará y enviará al Cliente y al Comité Técnico un reporte mensual de sus actividades, así como aquella información razonable que el Cliente y el Comité Técnico le soliciten previamente por escrito, con cuando menos 15 (quince) Días Hábles de anticipación.

El Representante Inmobiliario deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le soliciten el Cliente y el Comité Técnico, para ser incluida en la información del Fideicomiso y en su caso, para ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato deberá:

- (a) Llevar un registro pormenorizado de cada nuevo contrato de arrendamiento, así como de los contratos renovados o prorrogados, celebrados sobre los Bienes Inmuebles, con su intermediación, por cada Inmueble.
- (b) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (c) 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.
- (d) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Cliente y del Comité Técnico realicen visitas y y tengan acceso a los documentos e información relativos a los Servicios.

SÉPTIMA. Sustitución del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Cliente, por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado por escrito al Representante Inmobiliario, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario 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 cláusula 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 conforme al 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 cantidades 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 Servicios actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el representante inmobiliario sustituto, 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 que haya recibido en las cuentas del Fideicomiso respecto de y en relación con los Bienes Inmuebles y los Servicios; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en los Servicios previstos en el presente Contrato.

El representante inmobiliario sustituto, el Cliente y el Representante Inmobiliario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega – recepción de la documentación e información indicada en los párrafos anteriores, haciendo constar cualquier circunstancia que se suscite en dicho acto. El Cliente deberá entregar una copia del acta al Comité Técnico.

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 actúe como representante inmobiliario sustituto y ésta 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.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Cliente 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.

No obstante ser destituido o sustituido, el Representante Inmobiliario tendrá derecho de cobrar aquellas comisiones pendientes de pago, de los contratos que por su intermediación se hayan suscrito, hasta la Fecha de Sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución del Representante Inmobiliario sin mediar Conducta de Destitución. En caso de que sin mediar Conducta de Destitución el Representante Inmobiliario sea sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque este Contrato se dé por terminado en forma anticipada a la conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia dispuesto en la cláusula Décima Segunda, el Cliente deberá pagar al Representante Inmobiliario una indemnización por una cantidad, traída a valor presente a la fecha de Sustitución, equivalente al monto de los honorarios por devengar conforme a la cláusula Cuarta de este Contrato, por el tiempo faltante entre la Fecha de Sustitución y la fecha de conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia, y se tomará como base para su determinación, el promedio de los honorarios devengados por el Representante Inmobiliario en los últimos 6 (seis) meses anteriores a la Fecha de Sustitución.

El Representante Inmobiliario no podrá ser sustituido antes de los primeros seis meses de vigencia del presente contrato.

Si la sustitución se efectúa después de transcurrido el Plazo Forzoso de Vigencia el Representante Inmobiliario no tendrá derecho a compensación alguna en caso de que sea destituido sin Causa de Destitución.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Cliente, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, respecto de los empleados o trabajadores que el Representante Inmobiliario contrate, directa o indirectamente, para la prestación de los Servicios, 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 empleados o trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en contra del Cliente, sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes; obligándose a sacarlos en paz y a salvo de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno y en su caso, a indemnizarlos de los daños y perjuicios que hayan sufrido por estos conceptos.

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 de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a la otra conforme a esta cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean fehacientemente realizadas a la parte a quien vaya dirigida conforme a la presente cláusula.

CLIENTE: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal. Atención: División Fiduciaria.

Representante Inmobiliario: Av. de las Palmas número 905, Colonia Lomas de Chapultepec, Mexico, 11000, D.F.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido realizada fehacientemente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. El Plazo Forzoso de Vigencia de este Contrato para ambas partes es de siete años y seis meses, contados a partir de la fecha de su firma. Una

vez vencido el Plazo Forzoso de Vigencia, el Representante Inmobiliario y/o el Cliente 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.

DÉCIMA TERCERA. Jurisdicción. Las partes 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 Cliente celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Cliente 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 Cliente 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 la autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el [*] de [*] de 2012.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]

EL FIDUCIARIO
DEUTCHE BANK MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO
NÚMERO F/1401



Por: [Alonso Rojas Dingler]
Cargo: Delegado fiduciario.

[CABI INVER, S.A. DE C.V.]

Por: Elías Cababie Daniel
Cargo: Apoderado



Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de fecha [*] de [*] de 2011.

ACTA DE LA SESION DEL COMITÉ DE PRACTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO F/1401 CONSTITUIDO EL DIA 10 DE ENERO DE 2011 POR DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN SU CARÁCTER DE FUDICIARIO.

4 de julio de 2012

Los señores Henry Davis Signorel e Ignacio Trigueros Legarreta, en su carácter de miembros del Comité de Prácticas del Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el "Fideicomiso"), celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso (el "Fiduciario"), de conformidad con la cláusula novena, sección 9.3.3., apartado (ii) del Fideicomiso, se reunieron en esta fecha después de haber tenido a su disposición para su revisión la información relativa a la adquisición de cierto portafolio inmobiliario mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), haciendo constar lo siguiente:

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente Acta, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

El señor Rubén Goldberg Javkin, miembro del Comité de Prácticas, participó en la presente sesión vía telefónica firmando el Acta con fecha posterior a su celebración.

Asimismo, estuvieron presentes a la sesión del Comité de Prácticas, el doctor Herminio Blanco Mendoza miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, el doctor Augusto Arellano Ostoa en representación de Evercore Partners México, S de R.L. ("Evercore") y el señor Gonzalo Robina Ibarra en representación del Asesor del Fideicomiso, Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. (el "Asesor"), quien en uso de la palabra hizo del conocimiento a los miembros del Comité de Prácticas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Con fecha 13 de octubre de 2011 y 19 de enero de 2012, los miembros del Comité Técnico, incluyendo la totalidad de los miembros independientes y la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas, manifestaron su opinión favorable de continuar con los actos, negociaciones y gestiones necesarias para concretar la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y los derechos que derivan de la concesión para la operación y explotación comercial de la terminal marítima y recinto portuario "Punta Langosta" en Cozumel, Quintana Roo (la "Concesión") que se relacionan en el documento que como **Anexo 1** se agrega al apéndice de esta Acta (la Concesión y las 15 propiedades del portafolio inmobiliario se denominarán las "Propiedades"), mediante su aportación al Patrimonio del Fideicomiso y la emisión de CBFIs que en su caso se entregarían como contraprestación por la adquisición de dichas Propiedades;

SEGUNDA.- La adquisición de las Propiedades se realizaría sobre las bases definidas en el documento denominado "Hoja de Términos y Condiciones" que se agrega a la presente Acta como **Anexo 2** (la "Hoja de Términos"), suscrita el día 4 de abril de 2012 por los titulares y propietarios actuales de los derechos sobre las Propiedades (los "Aportantes") y Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., actuando como gestor de negocios del Fideicomiso. La Hoja de Términos no es un documento vinculatorio para las partes que la

suscribieron ni para el Fiduciario, pero si refleja los términos y condiciones en que los Aportantes estarían de acuerdo en aportar las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso (la "Aportación"), recibiendo CBFIs en pago del valor pactado por la Aportación (el "Valor de Aportación").

TERCERA. A pesar de que en la actualidad la mayor parte de las Propiedades se encuentran aportadas en fideicomiso y que sería más eficiente adquirir los derechos fideicomisarios respectivos, para evitar contingencias de todo tipo que pudieran haberse originado con anterioridad a la adquisición de las Propiedades por el Fideicomiso, se ha convenido que las Propiedades serán primeramente revertidas a los Aportantes y estos, en forma simultánea las aportarán al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, salvo por el crédito y las garantías que más adelante se describen, a efecto de salvaguardar los intereses del Fideicomiso, la aportación de las Propiedades se realizaría libre de gravámenes: sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus contribuciones; libre de adeudos, pasivos o responsabilidades de carácter fiscal, laboral, ambiental o de cualquier índole; y con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo sin limitar los contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce existentes sobre ellas y el derecho a percibir los ingresos provenientes de su arrendamiento y de su concesión de uso y goce (los "Derechos de Cobro").

CUARTA. Conforme a la Hoja de Términos, la Aportación estaría sujeta, en todo tiempo, a que en o antes del día 31 de agosto de 2012 (la "Fecha de Cierre"), se cumplan las siguientes condiciones (las "Condiciones de Cierre"): (i) que la Aportación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores; (ii) que el acreedor del crédito garantizado con los Derechos de Cobro y las Propiedades (el "Acreedor") autorice la Aportación en los términos indicados en la Hoja de Términos (las "Bases de la Adquisición"); (iii) que las autoridades competentes autoricen la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs que en su caso se emitan para pagar a los Aportantes el Valor de la Aportación; y su listado para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; (iv) que el Fiduciario y/o los Aportantes presenten ante la Comisión Federal de Competencia ("Cofeco"), la notificación de concentración resultante de la Aportación y que, transcurridos 10 días hábiles después de presentada dicha notificación (o de que se considere presentada dicha notificación, como consecuencia de cualquier solicitud de documentación subsecuente por la Cofeco), la Cofeco no haya notificado al Fiduciario y/o a los Aportantes, una orden de impedimento para llevar a cabo la Aportación o de haberla notificado, que la Cofeco haya emitido una resolución de no objeción respecto de la Aportación; (v) que el Fiduciario reciba la opinión favorable de los asesores que contrate para realizar una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera, de seguros y administrativa ("Due Diligence") sobre los Derechos de Cobro y las Propiedades, sus ingresos y ciertos gastos; y (vi) que el Fiduciario reciba del asesor legal de los Aportantes una opinión legal aceptable por el mismo, relativa a la validez y exigibilidad de la Aportación al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los documentos respectivos, así como respecto a la inexistencia de contingencias litigiosas, legales o ambientales, inexistencia de gravámenes (excepto por aquellos conocidos y a favor del Acreedor) o contingencias de cualquier clase incluyendo ambientales, económicas y fiscales. Conforme a la Hoja de Términos, la aportación de los Derechos de Cobro debe quedar concluida en la Fecha de Cierre y la aportación de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso debe quedar concluida a más tardar el 31 de diciembre de 2012 (la "Fecha de Aportación").

QUINTA. Conforme a la Hoja de Términos, el Valor de Aportación ascendería a la cantidad de \$11,600'000,000.00 (Once mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N), sin considerar el IVA por las construcciones existentes en las Propiedades. El Valor de Aportación sería pagado con CBFIs que emita el Fideicomiso, cada uno de ellos con valor

de \$24.61 (veinticuatro punto sesenta y un pesos moneda nacional), 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 al día 4 de abril de 2012, fecha en la que se suscribió la Hoja de Términos (el "Valor Ponderado");

SEXTA. En caso de que el Fideicomiso decida adquirir los Derechos de Cobro y las Propiedades, se deberá ordenar también la emisión de 471'353,109 (cuatrocientos setenta y un millones trescientos cincuenta y tres mil ciento nueve) CBFIs para liquidar el Valor de Aportación de las Propiedades (la "Emisión"). El IVA por las construcciones existentes en las Propiedades sería pagada en efectivo con cargo a los recursos disponibles del Fideicomiso;

SÉPTIMA. Con relación al crédito a cargo de los Aportantes garantizado con las Propiedades y los Derechos de Cobro provenientes de su arrendamiento y explotación (el "Crédito Existente"), se toma en consideración lo siguiente:

- a) A la Fecha de Cierre se estima que el importe del Crédito Existente ascendería a \$2,115'731,967.00 (dos mil ciento quince millones setecientos treinta y un mil novecientos sesenta y siete 00/100 pesos moneda nacional) y a \$472'462,248.00 (cuatrocientos setenta y dos millones cuatrocientos sesenta y dos mil doscientos cuarenta y ocho 00/100 dólares, moneda de los Estados Unidos de América), por lo que el total del saldo insoluto del Crédito Existente expresado en pesos, moneda nacional, considerando un tipo de cambio de \$13.3011 pesos por dólar, moneda de los Estados Unidos de América, ascendería aproximadamente a \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 moneda nacional);
- b) En caso de que el Fideicomiso asuma a su cargo el saldo insoluto del Crédito Existente, en la Fecha de Cierre y contra la aportación de los Derechos de Cobro, el Fiduciario entregará a los Aportantes 341'324,665 (trescientos cuarenta y un millones trescientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs con valor de \$8,400'000,000.00 (ocho mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.) (los "CBFIs en Garantía"); en el entendido de que, simultáneamente el Fiduciario deberá recibir en depósito de los Aportantes la totalidad de los CBFIs en Garantía;
- c) El Crédito Existente continuará garantizado con las Propiedades y con los Derechos de Cobro resultantes de su arrendamiento y explotación, no con recursos adicionales del Fideicomiso; en forma simultánea a su recepción, los Aportantes entregarían en depósito al Fideicomiso la totalidad de los CBFIs en Garantía, a efecto de que si los flujos de efectivo derivados de las Propiedades no son suficientes para cubrir cualesquier pagos del Crédito Existente, el Fiduciario enajene el número necesario de los CBFIs en Garantía para que con su producto se paguen las cantidades vencidas y no pagadas del Crédito Existente;
- d) El Fiduciario del Fideicomiso mantendría los CBFIs en Garantía en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso, por todo el tiempo que sea necesario y hasta que se liquide totalmente el Crédito Existente, incluyendo sus prórrogas, renovaciones y reestructuraciones. Los CBFIs en Garantía no tendrán derecho económico o corporativo alguno durante todo el tiempo en que los conserve en depósito el Fiduciario;

- e) Una vez liquidado totalmente el Crédito Existente, el Fiduciario cancelará en su valor total los CBFIs en Garantía que no hayan sido utilizados para liquidar el Crédito Existente;
- f) En la Fecha de Cierre el Fiduciario depositaria en una cuenta de intermediación bursátil, segregada del resto del Patrimonio del Fideicomiso 130'028,444 (ciento treinta millones veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) CBFIs (los "CBFIs Remanentes") para liquidar el Valor de Aportación y los mantendrá en dicha cuenta hasta que se concluya la aportación de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso o hasta la Fecha de Aportación, lo primero que suceda

En la fecha en que se concluya la aportación de las Propiedades o en la Fecha de Aportación, lo primero que suceda, el Fiduciario por cuenta y orden de los Aportantes, afectaría al patrimonio del fideicomiso que para tal efecto constituyan los Aportantes con el carácter de fideicomitentes (el "Fideicomiso de Garantía") los CBFIs Remanentes, en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso de Garantía consistirá en que el fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs Remanentes, (ii) no enajene, grave, o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs Remanentes en los Plazos de Restricción indicados en la Hoja de Términos; y (iii) siempre y cuando se haya concluido la Aportación de las Propiedades al Fideicomiso, entregue los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los Plazos de Restricción.

Los CBFIs Remanentes solo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de la fecha en que se haya concluido la aportación de todas las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso o a partir de la Fecha de Aportación, lo primero que suceda. En caso de que en la Fecha de Aportación no se haya concluido la aportación de todas las Propiedades por causas no imputables a los Aportantes, los derechos económicos y corporativos de los CBFIs Remanentes se ejercerán a través de y se mantendrán dentro del patrimonio del Fideicomiso de Garantía; en el entendido de que solo se entregarán a los Aportantes hasta que se concluya totalmente la aportación de las Propiedades al Fideicomiso.

Los Aportantes estarán obligados a no enajenar, gravar, o de cualquier otra forma disponer de los CBFIs Remanentes en los periodos de restricción que se indican a continuación (los "Plazos de Restricción"): (i) el 100% (cien por ciento) de los CBFIs Remanentes en los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha de su emisión; (ii) el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 181 (ciento ochenta y uno) al día 365 (trescientos sesenta y cinco), contados a partir de la fecha de su emisión; y (iii) el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs Remanentes en el plazo comprendido del día 366 (trescientos sesenta y seis) al día 730 (setecientos treinta), contados a partir de la fecha de su emisión.

OCTAVA. Las Propiedades que pretende adquirir el Fideicomiso, se encuentran en plena operación y por lo mismo, se propone mantener bajo la responsabilidad de los Aportantes su operación, administración y arrendamiento, y por tanto, el Fideicomiso contrataría con los Aportantes, a través de las entidades que ellos designen, los servicios de administración, operación y comisión mercantil de las Propiedades en términos

sustancialmente iguales a los modelos de contratos que se anexan al apéndice del Acta de esta Asamblea como Anexo 3 y Anexo 4, respectivamente (los "Contratos de Operación"). Se propone lo anterior toda vez que (i) los Aportantes son operadores de inmuebles altamente conocedores del mercado y los inquilinos acuden a ellos para rentar las Propiedades; (ii) el sobre costo de operación de las Propiedades por la contratación de los Aportantes ya ha sido descontado del Valor de Aportación; (iii) resulta benéfico para el Fideicomiso contratar estos servicios para asimilar la operación, administración y arrendamiento de las Propiedades y de los aproximadamente 850 (ochocientos cincuenta) contratos de arrendamiento e inquilinos. No obstante lo anterior, el Fideicomiso mantendría un control absoluto sobre los ingresos y gastos inherentes a la operación y administración de las Propiedades, sin que los Aportantes participen en la administración de los recursos derivados de las Propiedades. Las Familias Relevantes tendrían una participación del 50% en las entidades que prestarían los servicios de administración, operación y comisión mercantil.

El costo de los Contratos de Operación exceden al costo de operación de los demás inmuebles propiedad del Fideicomiso; sin embargo, el costo de operación ya fue descontado del Valor de Aportación de las Propiedades, tal y como se indica en el documento que se agrega como Anexo 5 al apéndice de la presente Acta.

Dentro de las Propiedades existe una ubicada en los límites de Santa Catarina y la Ciudad de Monterrey, Nuevo León identificada como "Corporativo Constitución" la que fue desarrollada en una etapa inicial con 3,000 m2 rentables y ocupada al 100%, sin embargo, recientemente uno de los inquilinos desocupó parte del espacio. A la fecha existen cartas de intención formales encaminadas a ocupar dicho espacio. Por otra parte, existe una segunda etapa en desarrollo de 12,000 m2 rentables y la cual está actualmente disponible para su ocupación. Por todo lo anterior, la Propiedad Corporativo Constitución al momento cuenta con un porcentaje de ocupación al 11%.

NOVENA.- El monto de la Aportación de las Propiedades rebasa el 20% del valor actual del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Octava, sección 8.1 y en el inciso (iii) de la sección 11.2 de la cláusula Décima Primera del Fideicomiso, por lo que corresponde a la Asamblea de Tenedores, conocer, discutir y en su caso, aprobar dicha adquisición.

DÉCIMA.- Las Familias El-Mann y Attie, que forman parte de las Familias Relevantes según se definen en el Fideicomiso, a través de la sociedad denominada Controladora Jumbo 20, S.A. de C.V. ("CJ20"), tienen influencia significativa en las empresas que son titulares actuales de los derechos sobre las Propiedades. Las Familias Relevantes a través de CJ20 otorgaron un préstamo en favor de las sociedades denominadas Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V., Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V. y Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V., crédito que fue garantizado con obligaciones forzosamente convertibles en acciones al vencimiento del crédito, las cuales conferirán a CJ20, hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos patrimoniales y económicos respecto de ciertos activos y pasivos de dichas sociedades, entre los que se encuentran los activos y pasivos de las Propiedades. Como resultado de la Aportación de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, las Familias Relevantes serían Tenedores del 50% de los CBFIs Remanentes. Como consecuencia de lo anterior, las Familias Relevantes son consideradas partes relacionadas respecto de las Propiedades, en virtud de que, a través de CJ20 son indirectamente titulares de derechos corporativos que permiten ejercer el voto respecto de más del 20% (veinte por ciento) del capital social de Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V., Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V. y Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V. y por tal motivo la Adquisición, se podría considerar una operación entre Personas Relacionadas en términos del Fideicomiso,

siendo necesario observar lo dispuesto en el artículo 71 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("Circular Única de Emisoras" o "CUE").

DÉCIMA PRIMERA.- Para efectos de analizar la razonabilidad del Valor de Aportación de la adquisición de las Propiedades conforme a las bases indicadas en la Hoja de Términos, la administración del Fideicomiso contrató los servicios del experto independiente Evercore en términos del artículo 71 de la Circular Única de Emisoras, toda vez que Evercore si bien es cierto que participó recientemente como asesor y estructurador de la Oferta Pública de CBFIs y actuó como asesor en la adquisición del portafolio conocido como MexFund, actualmente no tiene ninguna relación contractual con el Fideicomiso adicional al contrato celebrado para que emitiera su opinión respecto a la razonabilidad del Valor de Aportación, con lo que este Comité de Prácticas estuvo de acuerdo.

Continuando en uso de la palabra, el señor Gonzalo Robina Ibarra, informó al Comité de Prácticas que Evercore ha prestado servicios al Fideicomiso previamente a esta fecha, sin embargo actualmente no presta al mismo servicios distintos a la emisión de la opinión referida anteriormente y no se descarta la posibilidad para que en un futuro pueda prestar servicios al Fideicomiso y/o a los Aportantes. Asimismo se hace notar al Comité de Prácticas que Evercore ha prestado a las Aportantes o empresas de su mismo grupo empresarial diversos servicios y que al día de hoy no presta ninguna clase de servicios.

Una vez analizado lo anterior, el Comité de Prácticas en este acto solicitó al Asesor del Fideicomiso, obtener la opinión favorable de un abogado independiente que confirme la independencia de Evercore en términos de la Circular Única de Emisoras y legislación aplicable

Acto seguido, los miembros del Comité de Prácticas estudiaron y evaluaron los métodos aplicados por Evercore en su estudio respecto de razonabilidad del Valor de Aportación, así como la experiencia y conocimientos técnicos de Evercore para emitir este tipo de estudios, con los que el Comité de Prácticas estuvo de acuerdo, manifestando asimismo su conformidad con las conclusiones alcanzadas por Evercore sobre la razonabilidad del Valor de Aportación. Los miembros del Comité de Prácticas asimismo evaluaron el posible conflicto de interés de Evercore como Experto Independiente en virtud de los servicios de asesoría prestados en favor del Fideicomiso y de los Aportantes.

En uso de la palabra, el señor Gonzalo Robina Ibarra informó que la administración del Fideicomiso contrató los servicios de CBRE Richard Ellis a fin de que se realizara un estudio y los avalúos correspondientes sobre las Propiedades, mismos que se encuentra a disposición en las oficinas del Fideicomiso ubicadas en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal, y cuyo resumen se adjunta al presente como Anexo 6.

DÉCIMA SEGUNDA.- Evercore presente en esta sesión y representado en este acto por el Dr. Augusto Arellano Ostoa presentó y explicó a este Comité de Prácticas el estudio realizado respecto a la razonabilidad del Valor de Aportación en los términos del documento que como Anexo 7 se agrega al apéndice del acta de esta sesión de comité, por lo que el Comité de Prácticas analizó las metodologías y mecánicas financieras aplicadas por Evercore en su estudio, así como por Richard Ellis en los avalúos de las Propiedades.

Después de analizar toda la información y documentación presentada en esta sesión de comité, los señores miembros del Comité de Prácticas por unanimidad de votos tomaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- Tomando en consideración lo establecido en la consideración Décima Primera de la presente Acta, así como la experiencia y conocimientos técnicos y de mercado de Evercore, este Comité de Prácticas está de acuerdo con: (i) la contratación de Evercore en su calidad de experto independiente en términos del artículo 71 de la Circular Única de Emisoras, y (ii) la opinión respecto a la razonabilidad del Valor de Aportación, en los términos del documento que como Anexo 7 se agrega al apéndice del acta de esta Sesión de Comité de Prácticas, del cual se desprende que en base a la metodología de Múltiplos de Mercado aplicado por Evercore, (realizado con un análisis estático), se arroja un valor de las Propiedades promedio de \$12,916 millones con un cap-rate implícito promedio del 6.9%, asimismo de acuerdo a la metodología DCF aplicada por Evercore y asumiendo los supuestos explicados en su estudio, se arroja un valor presente promedio de las Propiedades de \$15,533 millones de pesos, lo que implica un cap-rate promedio de entrada de 5.7%. Considerando que el Fideicomiso pretende llevar a cabo la Adquisición de las Propiedades por \$11,600 millones de pesos (con una combinación de asunción del Crédito Existente y emisión de CBFIs), se entiende que el Valor de Aportación es un valor razonable.

SEGUNDA.- Se manifiesta la opinión favorable de este Comité de Prácticas para llevar a cabo la Adquisición de las Propiedades, mediante su aportación al Patrimonio del Fideicomiso y la emisión de CBFIs que en su caso se entregarían como contraprestación por la adquisición de dichas Propiedades en términos de las Bases de la Adquisición y demás consideraciones contenidas en la presente Acta, toda vez que, conforme a la opinión de Evercore, se considera que el Valor de Aportación es razonable y a valor de mercado, y en relación con los avalúo preparados por CBRE Richard Ellis.

TERCERA.- Se resuelve notificar al Comité Técnico del Fideicomiso la opinión favorable de este Comité de Prácticas a fin de recomendar a la Asamblea de Tenedores aprobar la aportación de las Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los parámetros establecidos en las Bases de la Adquisición, sirviendo la presente Acta como notificación.

CUARTA.- Se resuelve notificar al Comité Técnico del Fideicomiso la opinión favorable de este Comité de Prácticas a fin de recomendar a la Asamblea de Tenedores aprobar la asunción del Crédito Existente siempre y cuando se cumpla con los parámetros establecidos en el Fideicomiso respecto al máximo del 50% Loan to Value y al mínimo de 1.2 veces de cobertura del servicio de la deuda (DSCR), sirviendo la presente Acta como notificación.

QUINTA - Se resuelve notificar al Comité Técnico del Fideicomiso la opinión favorable de este Comité de Prácticas a fin de recomendar a la Asamblea de Tenedores la celebración de los Contratos de Operación en términos sustancialmente iguales a los indicados en los modelos de contratos que se anexan al apéndice del acta de esta Asamblea como Anexos 3 y 4, con los ajustes, cambios y modificaciones que en su caso procedan, sirviendo la presente Acta como notificación.

Los señores miembros del Comité de Prácticas del Fideicomiso Irrevocable F/1401, manifestaron que no había ningún asunto adicional que discutir, manifestando su conformidad con las Resoluciones contenidas en la presente Acta y con todos sus anexos.

Miembros del Comité de Prácticas

Nombre	Miembro
Henry Davis Signoret	Presidente
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
Ignacio Tnguenos Legarreta	Vocal

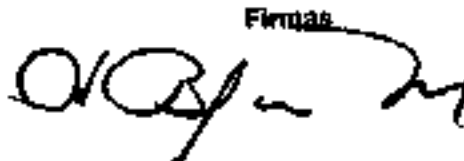
Firmas



Invitados

Nombre
Hermilio Blanco Mendoza (Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401)

Firmas



Certifico que las resoluciones del Comité de Prácticas del Fideicomiso Irrevocable F/1401 que se transcriben en esta Acta, fueron tomadas por unanimidad de sus miembros.

México, Distrito Federal, a 4 de julio de 2012



Sr. Henry Davis Signoret
Presidente del Comité de Prácticas

Ciudad de México, 6 de julio de 2012.

Henry Davis Signoret
Rubén Goldberg Javkin
Ignacio Trigueros Legarreta

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple
División Fiduciaria, Fideicomiso F/1401
Comité de Prácticas
Calle Quintana Roo 3- 303
Col. Roma Sur
México, D.F. 06760

Miembros del Comité de Prácticas de Fibra Uno

Entendemos que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso F/1401 ("Fibra Uno") ha acordado con un grupo de sociedades ("Sociedades") la aportación al patrimonio de Fibra Uno por parte de las Sociedades de lo siguiente: (i) la titularidad de los derechos de cobro de las rentas que producen 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario ("Inmuebles") a más tardar el 31 de agosto de 2012; y (ii) los derechos de propiedad y la concesión antes mencionada sobre los Inmuebles, a más tardar el 31 de diciembre de 2012. Asimismo, Fibra Uno y las Sociedades han acordado que la primera asumirá un crédito existente, actualmente asociado con los Inmuebles, sujeto al consentimiento del acreedor ("Acreedor"). Como contraprestación, Fibra Uno emitirá en favor de las Sociedades, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"). La entrega de estos CBFIs a las Sociedades, así como la vigencia de los derechos corporativos y económicos de dichos CBFIs estarán sujetos a ciertas condiciones previamente acordadas. La transacción antes descrita a ser realizada por Fibra Uno y las Sociedades, será denominada en su conjunto como la ("Transacción").

Las referencias en la presente opinión a Fibra Uno en cuanto a la información provista respecto de los Inmuebles, también incluye a las Sociedades.

En relación con lo anterior, el Comité de Prácticas de Fibra Uno ha solicitado a Evercore Partners México, S. de R.L. ("Evercore") su opinión (la "Opinión") sobre la razonabilidad del valor acordado de la Transacción.

EVERCORE PARTNERS MÉXICO, S. DE R.L.

Ciudad de México

Dr. Manuel Ávila Camacho 16 Piso 22
Lomas de Chapultepec
06700 México, D.F.
Tel. 5249 4100

Manzanillo

Edificio Londres, Torre D, Piso 5, Obisporá D 38
Lázaro Cárdenas 2400 P.L. Col. San Agustín
66267 San Felipe, Garza García, Nuevo León
Tel. 833 1900

hl
ppp

Con el propósito de emitir esta Opinión, Evercore ha hecho las actividades que ha considerado necesarias y apropiadas con base en su experiencia en valuación de empresas e inmuebles, y en transacciones similares. Entre las actividades realizadas por Evercore se incluyen, de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes:

1. Revisión de cierta información financiera que no es del dominio público sobre los Inmuebles, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, los rent-rolls al 31 de diciembre de 2011, información histórica interna de las Sociedades, correspondiente al año fiscal 2011, sobre ingresos y egresos de los Inmuebles; presupuesto interno de las Sociedades para 2012 sobre ingresos y egresos de los inmuebles; tablas de amortización de los créditos existentes asociados con los Inmuebles; y borrador preliminar de la hoja de términos y condiciones del acuerdo con el Acreedor.
2. Participación en discusiones con funcionarios de las Sociedades respecto a los Inmuebles y los antecedentes de la Transacción.
3. Consideración de estudios preparados por asesores de las Sociedades respecto a la condición física de los Inmuebles, realizados en el año 2008.
4. Revisión de información financiera, económica y de mercado que Evercore ha considerado relevante para emitir la Opinión.

Con el objetivo de dar la Opinión, Evercore utilizó las siguientes metodologías de valuación:

1. Valuación por flujos libres de caja descontados.
2. Análisis de múltiplos de *Real Estate Investment Trusts* ("REITs") en Estados Unidos que Evercore consideró comparables al portafolio de Inmuebles, una vez realizados los ajustes correspondientes a riesgo país y a descuento cambiario.

Evercore ha supuesto que la información utilizada para el análisis es exacta, íntegra y veraz, incluyendo (i) la información recibida por Fibra Uno y las Sociedades tanto de manera escrita como verbal; y (ii) la información obtenida por Evercore de fuentes públicas. Evercore asume que dicha información es completa, que no contiene errores u omisiones, ni elementos que puedan conducir a un error en el análisis. Evercore no verificó la información de manera independiente, por lo que no asume ni acepta

EVERCORE PARTNERS MÉXICO, S. DE R.L.

CIUDAD DE MÉXICO

AVDA. MANUEL ÁVILA CAMACHO 36 PISO 20
LOMAS DE CHAPULTEPEC
07000 México, D.F.
TEL. 5249 4300

MEXICO

EDIFICIO LOSCELS TORRE D, PISO 5, OFICINA D-31
LÁZARO CÁRDENAS 2400 P.U. COL. SAN AGUSTÍN
66267 SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
TEL. 833 3900

responsabilidad alguna por cualquier verificación independiente de dicha información o de cualquier valuación o avalúo independiente de cualquiera de los activos, operaciones o pasivos de los Inmuebles.

Asimismo, Evercore ha realizado esta Opinión desde un punto de vista estrictamente financiero, sin considerar el estado de la condición física de los Inmuebles, por lo que asume que Fibra Uno ha sido debidamente asesorado en el ámbito legal, regulatorio, fiscal, contable o actuarial por tanto, Evercore no asume responsabilidad ni obligación alguna con relación a dichos aspectos.

Evercore asume que la información que le fue entregada para realizar las estimaciones y proyecciones entregadas a Fibra Uno están basados en la mejor información disponible en el momento y la cual fue elaborada de buena fe. Las estimaciones y proyecciones no son necesariamente indicativas de valores pasados o de resultados futuros; los cuales pueden variar significativamente respecto de los utilizados para esta Opinión, por lo que nuestro análisis está expuesto a incertidumbre. Evercore no asume responsabilidad alguna por resultados futuros o valores actuales o históricos que sean distintos a nuestras estimaciones.

Evercore ha basado su análisis en la afirmación por parte de los funcionarios de Fibra Uno que proporcionaron la información financiera y de otra índole, de que dicha información es precisa, y que no tienen conocimiento de información relevante de los Inmuebles que haya sido omitida o que no haya sido revelada a Evercore por Fibra Uno. Evercore asume que la información ha sido preparada de manera razonable con base en las estimaciones y criterios más acertados disponibles al mercado y a Fibra Uno en ese momento, y que ningún evento subsecuente que no haya sido revelado a Evercore ha tenido un efecto relevante.

Evercore no llevó a cabo una revisión de ningún documento legal relacionado con la Transacción, por lo que no asume ninguna responsabilidad por información contenida en dichos documentos que pudiese afectar el sentido de la Opinión.

Adicionalmente, Fibra Uno ha afirmado a Evercore que desde el 24 de Mayo de 2012 fecha en la que Evercore comenzó a revisar la información para emitir esta Opinión hasta esta fecha, Fibra Uno no tiene conocimiento de ningún cambio material en los activos, la situación financiera, el negocio, pasivos, contingencias, perspectivas de negocio, ni en ninguna otra área, evento o circunstancia que pudiese hacer incorrecta o imprecisa la información utilizada para emitir esta Opinión, o que pudiese causar un impacto significativo en nuestro juicio respecto a la razonabilidad de la Transacción.

EVERCORE PARTNERS MÉXICO, S. DE R.L.

Caracas de México

Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Piso 22
Torre de Chapultepec
06700 México, D.F.
Tel. 5249 4300

México

Boulevard Lázaro Cárdenas, Torre D, Piso 4, Oficina D 33
Lázaro Cárdenas 2400 Pte. Col. San Agustín
86400 San Pedro, Garza García, Nuevo León
Tel. 8335 3000

Evercore no asume o acepta responsabilidad alguna por los presupuestos, la información o las premisas en las cuales éstas fueron desarrolladas, y no expresa opinión alguna acerca de las mismas. Evercore ha recibido la confirmación de Fibra Uno de que los presupuestos e información recibida de Fibra Uno son correctas y que no existe información que no haya sido entregada a Evercore, que haya podido influir sobre las proyecciones y premisas que fueron analizadas para preparar esta Opinión.

Evercore ha preparado esta Opinión efectiva a la fecha del presente documento. Dicha Opinión se basó en las condiciones de mercado, económicas, financieras y de otra índole que existen a la fecha. Evercore se exime de cualquier obligación o compromiso de asesorar a cualquier persona respecto de cualquier cambio en la información, eventos y circunstancias utilizadas para emitir la Opinión, que sea conocido o dado a conocer a Evercore después de la fecha del presente documento.

Evercore no evaluó la solvencia de Fibra Uno, ni llevó a cabo ningún avalúo independiente o inspección física de cualquier activo o pasivo específico (contingente o de otro tipo). Evercore no fue contratado ni participó en ninguna solicitud de interés de terceros con respecto a la Transacción ni negoció los términos de la Transacción. Por lo tanto, Evercore asume que las condiciones acordadas son las más favorables, desde la perspectiva de Fibra Uno. Evercore no asesoró a Fibra Uno respecto a posibles alternativas a la Transacción. Por lo tanto, Evercore no emite ninguna opinión respecto a la decisión de negocios de Fibra Uno en relación con la Transacción, los posibles beneficios de ésta, otras alternativas estratégicas, o los efectos de cualquier otra operación que Fibra Uno pudiera realizar. Esta opinión tampoco considera la estructura, la forma de pago, implicaciones fiscales, contables o de otra índole, o de cualquier contrato o acuerdo a celebrarse en relación con, o contemplado por, la Transacción.

La presente Opinión ha sido emitida exclusivamente para Fibra Uno, específicamente para su Comité de Prácticas, con el objeto de opinar sobre la razonabilidad del valor acordado de la Transacción. Esta Opinión no constituye una recomendación por parte de Evercore respecto a si Fibra Uno debe realizar o no la Transacción. Tampoco analizamos (i) los méritos de la decisión subyacente para celebrar la Transacción frente a cualquier alternativa, (ii) ninguna transacción relacionada con la Transacción; ni (iii) emitimos opinión respecto a si la Transacción sea la mejor que se podría obtener bajo cualquier circunstancia. Esta Opinión se limita a indicar si el valor acordado en la Transacción es razonable conforme a ciertos análisis financieros. La decisión sobre si se debe proceder con la Transacción o cualquier transacción relacionada podrá depender de una valoración de factores no relacionados con el análisis financiero en el que se basa la presente Opinión. Esta carta no se debe interpretar como creadora de obligación fiduciaria alguna por parte de Evercore frente a cualquier parte.

EVERCORE PARTNERS MÉXICO, S. DE R.L.

Ciudad de México

Blvd. Manuel Ávila Camacho 35-Piso 21
Torre de Chapultepec
06700 México, D.F.
Tel. (52) 55 4200

Monterrey

Edificio Irapuato, Torre D, Piso 1, Oficina D-10
Lázaro Cárdenas 2400 Pte. Col. San Agustín
66207 San Pedro, Garza García, Nuevo León
Tel. (52) 833 0100

hl

PIP

Esta Opinión es únicamente la de Evercore, y la responsabilidad de Evercore en relación con esta carta se encuentra limitada según los términos establecidos en el mandato entre Evercore y Fibra Uno (el "Mandato"). Esta Opinión es confidencial, y su uso y divulgación se limita estrictamente de conformidad con los términos establecidos en el Mandato.

La presente Opinión únicamente deberá ser utilizada para los fines expresamente mencionados. Salvo por la presentación de la presente opinión ante cualquier autoridad que la requiera, esta Opinión no puede ser citada, referida ni hacerse pública, en todo o en parte, ni ninguna referencia a Evercore puede realizarse sin nuestro consentimiento previo y por escrito.

Con base en lo anterior y en nuestra experiencia en banca de inversión; y sujeto a lo expresado a lo largo del documento, Evercore es de la opinión que a esta fecha, el valor acordado para la Transacción es razonable desde un punto de vista financiero para Fibra Uno, sin considerar el efecto de la Transacción sobre cualquier tenedor de CBFIs.

Atentamente,

Evercore Partners México, S. de R.L.



Augusto Arellano Ostoa



José Juan Sánchez Tendilla

EVERCORE PARTNERS MÉXICO, S. DE R.L.

Ciudad de México

Bdva. Mariana Ávila Caraceni 58 Pte. 24
Lomas de Chapultepec
06030 México, D.F.
Tel. 5249-4390

Monterrey

Edificio Lariosa, Torre D, Pte 3, Oficina D 35
Lázaro Cárdenas 2400 Pte. Col. San Agustín
66267 San Pedro, Garza García, Nuevo León
Tel. 833 1500



Portafolio Morado

Valuación

14 de junio 2012



Límite de Responsabilidad

Este documento y/o el material adjunto es/son para uso exclusivo de la persona o la entidad a la que expresamente se le ha entregado, y puede contener información confidencial o material privilegiado. Si usted no es el destinatario legítimo del mismo, por favor repórtelo inmediatamente a Evercore Partners México, S. de R.L y bórrelo de inmediato. Cualquier revisión, retransmisión, difusión o cualquier otro uso de este documento, por personas o entidades distintas a las del destinatario legítimo, queda expresamente prohibido. Este documento no pretende ni debe ser considerado como constitutivo de ninguna relación legal, contractual o de otra índole similar. Este documento es meramente informativo y no debe considerarse como una declaración oficial de Evercore Partners México, S. de R.L. Evercore Partners México, S. de R.L. no puede asegurar que la información contenida en este documento sea completa o precisa, por lo que no debe asumirse como tal. Toda información está sujeta a cambios. El presente documento ha sido realizado con información proporcionada por Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso F/1401 (“Fibra Uno”), y Evercore Partners México, S. de R.L., no ha realizado auditoría, verificación, examen técnico o legal sobre ella. En ningún momento se entenderá que Evercore Partners México, S. de R.L. avala la información aquí presentada por el hecho de utilizarla. Fibra Uno asumirá toda la responsabilidad que pudiera generarse en caso de que la información contenida en este documento sea falsa, incorrecta o incompleta. Evercore Partners México, S. de R.L. no está en condiciones de dar opiniones legales, fiscales o contables. En cualquier caso, Evercore Partners México, S. de R.L. no será responsable en ningún caso por daños y perjuicios de cualquier tipo o naturaleza, derivados o relacionados con la información contenida en este reporte. Corresponde de forma exclusiva al lector del presente reporte tomar cualquier decisión, así como los riesgos que dicha conlleve. La información contenida en este reporte no podrá ser objeto de reproducción o distribución, total o parcial.



1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos



1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos



Introducción

- Fibra Uno contrató los servicios de Evercore Partners México (“Evercore”) para realizar una valuación de un portafolio de activos inmobiliarios denominado “Portafolio Morado”.
- El Portafolio Morado está compuesto por 16 inmuebles, en los segmentos de oficinas, industrial y comercial.
- Metodologías de valuación utilizadas:
 - *Discounted Cash Flows (DCF)* antes de impuestos
 - Múltiplos de mercado
- Para este ejercicio le fueron proporcionadas a Evercore las siguientes piezas de información:
 - Rent rolls a diciembre 2011.
 - Histórico de ingresos y gastos operativos 2011.
 - Proyección de ingresos, gastos operativos, NOI y Capex 2012.
 - Tablas de amortización y principales términos de la deuda actual así como la hoja de términos y condiciones preliminares de la deuda, resultado de las negociaciones con el acreedor del Portafolio Morado.
 - Proyecciones de requerimientos de CAPEX de acuerdo con estudios de la condición física de las propiedades, realizados por ADTEC en 2008.



1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos

- La siguiente tabla presenta un resumen de información general sobre los 16 inmuebles del Portafolio Morado a diciembre 2011:

Propiedades	Estado Municipio/Delegación	Año de inicio de operaciones	Area Rentable Total (m ²) ⁽¹⁾	% del Area Rentable ⁽²⁾	Tasa de Ocupación	Numero de Inquilinos ⁽³⁾	Renta Fija Anualizada (Ps. en 000s)
<i>Industrial</i>							
1 Tultitlán I	Edo. Mex, Tultitlán	2000	129,193	24%	85%	12	\$ 68,620
2 Tultitlán II	Edo. Mex, Tultitlán	2002	63,736	12%	97%	8	\$ 40,795
3 Cabi Baz	Edo. Mex, Tlalnepantla	2003	48,326	9%	96%	28	\$ 78,362
Sub Total Industrial			241,255	45%	90%	48	\$ 187,777
<i>Comercial</i>							
4 Outlet Guadalajara	Jalisco, Tlajomulco de Zuñiga	2005	33,259	6%	91%	149	\$ 64,121
5 Outlet Monterrey	Nuevo León, Gral. Escobedo	2004	42,975	8%	70%	103	\$ 39,769
6 Forum Tepic	Nayarit, Tepic	2008	41,889	8%	100%	121	\$ 71,449
7 La Isla	Quintana Roo, Benito Juarez	1999	40,606	8%	92%	151	\$ 177,650
8 Forum by the Sea	Quintana Roo, Benito Juarez	1997	12,125	2%	86%	42	\$ 52,998
9 Punta Langosta	Quintana Roo, Cozumel	2001	8,973	2%	80%	51	\$ 40,622
10 Centro Maya	Quintana Roo, Playa del Carmen	2006	17,070	3%	73%	68	\$ 21,091
11 Outlet Cancun	Quintana Roo, Benito Juarez	2006	22,822	4%	91%	71	\$ 36,475
Sub total Comercial			219,718	41%	86%	756	\$ 504,176
<i>Oficinas</i>							
12 Sta Fe	DF, Alvaro Obregon	2002	40,437	8%	96%	21	\$ 152,989
13 Cabi Sur	DF, Benito Juarez	2001	6,086	1%	100%	8	\$ 20,214
14 Interlomas	Edo. Mex, Huixquilucan	2000	5,642	1%	89%	8	\$ 12,278
15 Edificio Monterrey	Nuevo León, Monterrey	2006	15,760	3%	11%	1	\$ 4,114
16 Blas Pascal	DF, Miguel Hidalgo	1993	5,336	1%	100%	3	\$ 20,611
Sub total Oficinas			73,260	14%	78%	41	\$ 210,205
Total Portafolio			534,234	100%	86.9%	845	\$ 902,157

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

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

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

- **Propiedades Industriales:** Las propiedades industriales del Portafolio Morado se encuentran ubicadas en el Estado de México. Las propiedades se distinguen de otras de su mismo tipo debido a sus amplias dimensiones y la flexibilidad de alojar arrendatarios de distintos tamaños.
- **Tultitlán I** es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Tultitlán, en el Estado de México, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad, la cual inició operaciones en el año 2000, es una de las propiedades industriales mejor ubicadas en el Estado de México. Al 31 de diciembre 2011, se reportaron 12 arrendatarios con actividades en las industrias de auto servicio, logística y transportación, entre otros, incluyendo a una de las cadenas de autoservicio más grandes de México.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Tultitlán I
Ubicación	Tultitlán, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	2000
Área Rentable (m ²)	129,193
Ocupación (%)	85
Número de Arrendatarios	12
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	52
Área de Terreno (m ²)	204,899



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Tultitlán II** es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Tultitlán, en el Estado de México, cuyo principal uso es servir como centro logístico de almacenamiento y distribución. Esta propiedad, la cual inició operaciones en 2002, es una de las propiedades industriales mejor ubicadas en el Estado de México y junto con Tultitlán I forma parte de un complejo de inmuebles industriales. Al 31 de diciembre 2011, se reportaron 8 arrendatarios con actividades en las industrias de auto servicio de conveniencia, servicios educativos, logística, iluminación, entre otros.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Tultitlán II
Ubicación	Tultitlán, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	2002
Área Rentable (m ²)	63,736
Ocupación (%)	97
Número de Arrendatarios	8
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	55
Área de Terreno (m ²)	69,455
Número de Andenes	110



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Cabi Baz** es una propiedad industrial ubicada en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México, sobre la Av. Gustavo Baz, una de las principales vías que conectan al Estado de México con el norte de la ciudad de México, cuyo principal uso es de oficinas y bodegas. Al 31 de diciembre de 2011 se reportaron 28 arrendatarios con actividades en gobierno federal y en las industrias de logística y telecomunicación, entre otros. Al 31 de diciembre 2011 la propiedad Cabi Baz reportó una tasa de ocupación del 96%.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Cabi Baz
Ubicación	Tlalnepantla, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Año de Inicio de Operaciones	2003
Área Rentable (m ²)	48,326
Ocupación (%)	96
Número de Arrendatarios	28
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	141
Área de Terreno (m ²)	68,257



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Propiedades comerciales:** Se trata de centros comerciales reconocidos, que están ubicados en ciudades con un déficit previo de opciones de consumo y entretenimiento, en o cerca de poblaciones con alta capacidad de consumo.
- **Outlet Guadalajara** es una propiedad comercial ubicada en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga en el Estado de Jalisco. El concepto bajo el cual fue desarrollado este inmueble, Outlet (tienda de descuento), ha tenido un alto impacto en la región y en especial en el consumidor tapatío. Atiende al mercado de ciudades como Guadalajara, León, Morelia, Aguascalientes, Colima e Irapuato, entre otras.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Outlet Guadalajara
Ubicación	Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2005
Área Rentable (m ²)	33,259
Ocupación (%)	91
Número de Arrendatarios	149
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	177
Área de Terreno (m ²)	107,332
Número de Cajones de Estacionamiento	2,372



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Outlet Monterrey** es una propiedad comercial ubicada en el municipio de General Escobedo en Nuevo León. Este inmueble fue desarrollado bajo el concepto de Outlet. Ubicado en la zona de mayor desarrollo y crecimiento de vivienda de interés medio en Nuevo León, es la única plaza de su tipo en el noreste del país.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Outlet Monterrey y Expansión
Ubicación	Gral. Escobedo, Nuevo León
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2004
Área Rentable (m ²)	42,975
Ocupación (%)	70
Número de Arrendatarios	103
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	111
Área de Terreno (m ²)	139,937



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Forum Tepic** es una propiedad comercial ubicada en Tepic, Nayarit. Esta propiedad fue desarrollada en una zona céntrica de la ciudad de Tepic, de fácil acceso, con diversos atractivos, restaurantes y locales, una amplia zona de estacionamiento, y un hotel dentro del mismo centro comercial. Tepic revela un crecimiento constante de población de poder adquisitivo medio, que carecía de un centro comercial regional de estas características.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Forum Tepic
Ubicación	Tepic, Nayarit
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2008
Área Rentable (m ²)	41,889
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	121
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	142
Área de Terreno (m ²)	250,000
Número de Cajones de Estacionamiento	3,031



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **La Isla** es una propiedad comercial ubicada en la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo. Este centro comercial cuenta con una óptima mezcla de giros en sus aproximadamente 162 locales: las principales marcas internacionales, nacionales y regionales, restaurantes y entretenimiento. El inmueble ha sido ganador del premio ICSC (International Council of Shopping Centers), y es el centro comercial más visitado de la zona hotelera y el de mayor reconocimiento a nivel internacional de Cancún. Cuenta con atributos únicos, como un acuario interactivo y un centro de entretenimiento familiar que incluye paseos en lancha por sus canales.

Información General

Nombre de la Propiedad	La Isla y Expansión
Ubicación	Cancún, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1999
Área Rentable (m ²)	40,606
Ocupación (%)	92
Número de Arrendatarios	151
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	433
Área de Terreno (m ²)	71,851
Número de Cajones de Estacionamiento	856



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Forum by the Sea** es una propiedad ubicada en la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo. Este centro de compras y entretenimiento brinda un espacio de esparcimiento para turistas tanto nacionales como extranjeros. Cuenta con una extraordinaria localización, y está rodeado de establecimientos de entretenimiento y hoteles. Es el único centro comercial en Cancún con acceso a la playa y 24 horas de estacionamiento.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Forum by the Sea
Ubicación	Cancún, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1997
Área Rentable (m ²)	12,125
Ocupación (%)	86
Número de Arrendatarios	42
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	426
Área de Terreno (m ²)	20,000
Número de Cajones de Estacionamiento	132



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Punta Langosta** está ubicada en la isla de Cozumel en Quintana Roo. Único en su tipo en México, el centro comercial recibe a más de 2.5 millones de visitantes al año, principalmente turistas. Es el único centro comercial en Cozumel. Está ubicado en el corazón comercial de la isla: el Malecón Rafael Melgar. La isla Cozumel es el puerto de arribo de cruceros más importante del Caribe. Recibe más de 500 cruceros cada año. El conjunto comercial se encuentra al aire libre y conjuga una arquitectura tradicional caribeña con la moderna imagen de una terminal de cruceros.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Punta Langosta
Ubicación	Cozumel, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2001
Área Rentable (m ²)	8,973
Ocupación (%)	80
Número de Arrendatarios	51
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	473
Área de Terreno (m ²)	25,046
Número de Cajones de Estacionamiento	246



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Centro Maya** es una propiedad comercial ubicada en Playa del Carmen, Quintana Roo. Este centro comercial regional da servicio y respuesta a las necesidades de los habitantes y visitantes de la Riviera Maya y Playa del Carmen, teniendo el respaldo de tiendas anclas importantes, convirtiéndose en uno de los destinos comerciales principales de los habitantes y visitantes de la Riviera. Su principal fortaleza radica en un sólido anclaje comercial, integrando estratégicamente tiendas, comida rápida, boutiques, restaurantes, bancos, entretenimiento y servicios, entre otros. Asimismo, cuenta con una privilegiada ubicación con excelente visibilidad y fácil acceso en la zona de mayor entretenimiento del Estado de Quintana Roo.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Centro Maya
Ubicación	Playa del Carmen, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2006
Área Rentable (m ²)	17,070
Ocupación (%)	73
Número de Arrendatarios	68
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	141
Área de Terreno (m ²)	150,692
Número de Cajones de Estacionamiento	1,694



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Outlet Cancún** es una propiedad comercial ubicada en el municipio de Benito Juárez en Quintana Roo. Único centro comercial en formato Outlet en Cancún y en el Sureste del país. Ubicado en el centro de la ciudad de Cancún, con un amplio estacionamiento. Este centro comercial atiende las necesidades de la población residente de la zona.

Información General

Nombre de la Propiedad	Outlet Cancún
Ubicación	Benito Juárez, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2006
Área Rentable (m ²)	22,822
Ocupación (%)	91
Número de Arrendatarios	71
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	147
Área de Terreno (m ²)	87,349



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Propiedades de oficinas:** Se trata de varios edificios de oficinas ubicados en los principales centros de negocios y corporativos del país, en las zonas metropolitanas de la Ciudad de México y Monterrey.
- **Santa Fe** es una propiedad de oficinas ubicada en la delegación Cuajimalpa en el Distrito Federal. Ubicada en una de las zonas con mayor dinamismo y crecimiento de la Ciudad de México, esta propiedad se caracteriza por la calidad de sus inquilinos, algunos de ellos reconocidos corporativos transnacionales. El desarrollo cuenta con un andador peatonal que lo conecta al Centro Comercial Santa Fe.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Santa Fe
Ubicación	Alvaro Obregon, D.F.
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2002
Área Rentable (m ²)	40,437
Ocupación (%)	96
Numero de Arrendatarios	21
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	330
Área de Terreno (m ²)	16,700



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011. La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Cabi Sur** es una propiedad de oficinas ubicada en la delegación Benito Juárez en el Distrito Federal. Esta propiedad se encuentra sobre una de las más transitadas avenidas de la Ciudad de México, Av. Insurgentes, en el corazón del centro de negocios de la zona sur de la ciudad.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Cabi Sur
Ubicación	Benito Juárez, D.F.
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2001
Área Rentable (m ²)	6,086
Ocupación (%)	100
Numero de Arrendatarios	8
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	277
Área de Terreno (m ²)	953



- **Interlomas** es una propiedad de oficinas ubicada en el municipio de Huixquilucan en el Estado de México. Su ubicación es privilegiada, dentro de la zona comercial de Interlomas. Cuenta con inquilinos de alta calidad.

Información General	
Nombre de la Propiedad	Interlomas
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2000
Área Rentable (m ²)	5,642
Ocupación (%)	89
Numero de Arrendatarios	8
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	204
Área de Terreno (m ²)	1,563



Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011.

La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.

- **Blas Pascal** es una propiedad de oficinas ubicada en la Delegación Miguel Hidalgo en el Distrito Federal. Ubicado en la zona de Polanco, la propiedad cuenta con un área rentable de 5,336 m² en 5 niveles.

Información General

Nombre de la Propiedad	Blas Pascal
Ubicación	Miguel Hidalgo, D.F.
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	1993
Área Rentable (m ²)	5,336
Ocupación (%)	100
Numero de Arrendatarios	3
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	322
Área de Terreno (m ²)	1,526



- **Corporativo Constitución** es una propiedad de oficinas, con 5 años en operación, ubicada en Monterrey, Nuevo León. Específicamente, la propiedad se encuentra en los límites de Santa Catarina y Monterrey, en una avenida principal que lleva directo al centro de Monterrey y a 10 minutos de los principales corporativos de la ciudad. La propiedad cuenta con un área rentable de 15,760 m² en 3 pisos.

Información General

Nombre de la Propiedad	Corporativo Constitución
Ubicación	Monterrey, Nuevo León
Tipo de Propiedad	Oficina
Año de Inicio de Operaciones	2006
Área Rentable (m ²)	15,760
Ocupación (%)	11
Numero de Arrendatarios	1
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)	200

ND

Nota: La información sobre área rentable, tasa de ocupación, número de arrendatarios y renta base mensual promedio se obtiene con base en los rent-rolls a diciembre 2011.

La información que se presenta en esta sección fue proporcionada por la propietaria de los inmuebles y Evercore no realizó ninguna auditoría sobre su veracidad o precisión.



1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos

Variables macroeconómicas

- La siguiente proyección de variables macroeconómicas fue utilizada en la valuación:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tasa de Inflación anual en México	3.65%	3.65%	3.63%	3.60%	3.60%	3.47%	3.47%	3.47%	3.47%	3.47%
Crecimiento real del PIB en México	3.72%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Tasa de Inflación anual en EEUU	2.30%	2.10%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%
Tipo de Cambio promedio (MXN/USD)	\$ 13.59	\$ 13.70	\$ 13.89	\$ 14.06	\$ 14.23	\$ 14.40	\$ 14.55	\$ 14.71	\$ 14.87	\$ 15.04

- La proyección de la tasa de inflación anual en México para el período 2011-2020 proviene de la encuesta de Banco de México del mes de mayo 2012 sobre Expectativas Macroeconómicas; para 2021 se tomó el mismo valor que se proyectó en 2020.
- La proyección del crecimiento del PIB de México para el período 2012-2013 proviene de la encuesta de Banco de México del mes de mayo 2012 sobre Expectativas Macroeconómicas; a partir de 2014 se asume que se mantiene el mismo nivel de crecimiento del año anterior.
- La proyección de la tasa de inflación anual en EEUU de 2012 a 2014 proviene de un consenso de analistas de Bloomberg; a partir de 2015 se tomó el mismo valor que se proyectó en 2014.
- Para el tipo de cambio se tomaron los valores históricos de enero a mayo 2012, y a partir de junio 2012 y hasta el resto del año, se asume un tipo de cambio de \$14.00 pesos por dólar. A partir de enero 2013, se toma como base el promedio de tipo de cambio de 2012, y se proyecta con el diferencial de inflaciones entre México y EEUU.



Premisas y supuestos

Proyecciones financieras

Generales

- La base de la proyección fue el rent roll diciembre 2011 y el histórico de gastos de 2011.
- El horizonte de proyección es de 10 años, de 2012 a 2021.
- Se proyectan rubros en pesos mexicanos y dólares americanos, cuando así corresponda, convirtiendo los flujos en dólares americanos a pesos mexicanos al tipo de cambio proyectado en cada periodo.
- Proyecciones antes de impuestos.

Ingresos

- Las proyecciones se hicieron a nivel propiedad.
- Las rentas fijas se proyectaron con base en el rent roll diciembre 2011 y en la inflación a partir de 2012. Las cifras del rent roll, para el inicio de la proyección, son ajustadas con un descuento de 1.9% que es consistente con el histórico de ingresos y gastos operativos 2011.
- Los ingresos por mantenimiento y publicidad fueron obtenidos del rent roll diciembre 2011 y proyectados en línea con las rentas.
- Los ingresos por renta variable se proyectaron con base en el presupuesto 2012, la inflación, el crecimiento real del PIB y las variaciones proyectadas en la tasa de ocupación.

Proyecciones financieras (cont...)

Ingresos (cont...)

- La ocupación económica del Portafolio Morado a diciembre 2011 fue de 86%. Seis propiedades reportaron una ocupación por debajo del 83%, incluyendo a Corporativo Constitución con una ocupación económica de 9%. Durante 2012 no se proyectaron cambios en la ocupación, y a partir de 2013 la ocupación se proyectó de la siguiente manera:
 - Para aquellas propiedades que reportaron ocupaciones económicas $\leq 83\%$ a diciembre 2011 (con excepción de Corporativo Constitución), se asume un incremento de 1,500bps durante 2013 y un incremento de 800bps durante 2014 y a partir de 2015 se proyectó una ocupación estabilizada en 95% para el resto del horizonte de proyección.
 - Para aquellas propiedades que reportaron ocupaciones económicas $> 83\%$ a diciembre 2011, durante 2013 llegan a una ocupación estabilizada de 95% y se mantienen en ese nivel durante el resto del horizonte de proyección.
 - Para aquellas propiedades que reportaron ocupaciones económicas a diciembre 2011 $\geq 95\%$ se asume a partir de 2013 que su ocupación es de 95%.
 - Para el caso específico de Corporativo Constitución se asume un incremento de 3,500bps para 2013, un incremento de 3,500bps durante 2014 y un incremento de 800bps en 2015. A partir de 2016 se proyectó una ocupación económica estabilizada de 95% que se mantiene durante el resto del horizonte de proyección
- Los ingresos por estacionamiento fueron proyectados con base en el rent roll diciembre 2011, la inflación y las variaciones en la tasa de ocupación
- “Otros Ingresos” fueron proyectados con base en el rent roll diciembre 2011 e inflación.

Proyecciones financieras (cont...)

Gastos*

- Los gastos de mantenimiento fueron proyectados con base en los históricos de gasto 2011, la inflación y las variaciones en la tasa de ocupación.
- Los fees de administración, de acuerdo con lo que se nos ha informado en caso de que se adquiriera el portafolio bajo análisis, se proyectaron como un porcentaje fijo de 4.5% sobre los ingresos totales.
- El predial se proyectó con base en el histórico de gastos 2011 y en la inflación. En el caso particular de Corporativo Constitución, se utilizó el monto presupuestado por la propietaria para 2012, proyectando con inflación a partir de 2013, dado que no se cuenta con una cifra para 2011.
- El gasto en seguros se proyectó con base en el histórico 2011 y la inflación.
- El concepto de “Otros Gastos” se proyecto con base en el histórico 2011 y en la inflación.

CAPEX

- Una reserva de CAPEX fue proyectada a nivel propiedad con base en un parámetro calculado a partir de evaluaciones de la condición física de las propiedades realizadas por la empresa ADTEC en 2008.

* No se consideran los honorarios del administrador por la celebración de nuevos contratos de arrendamiento. El administrador tendrá derecho a cobrar por honorarios una cantidad equivalente al 5% del monto pactado como renta o uso por cada nuevo contrato de arrendamiento (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado sobre los inmuebles, con la intermediación del representante inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante) topado a 5 años de vigencia del contrato, mismos que deberán pagarse por el cliente dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquél en que se celebre cada nuevo contrato.

Deuda del Portafolio

- De acuerdo con las tablas de amortización de los créditos provistas por la propietaria, el Portafolio Morado cuenta con una deuda que al 31 de diciembre 2011 representaba un valor de ~\$8,421 MM de pesos.
- La deuda del portafolio está segmentada en 25 disposiciones que están asociadas con las propiedades del portafolio. Las disposiciones están divididas en tasas fijas y variables, así como pesos y dólares
- Las proyecciones de deuda, que se realizaron a partir de junio de 2012, descansan en las siguientes premisas (se utilizan cifras históricas para los meses de enero a mayo de 2012):
 - 25 disposiciones que se proyectan de manera independiente en un horizonte de 10 años.
 - Se asume que a partir de julio 2012, las condiciones del term sheet preliminar provisto por Fibra Uno (ver anexo) entran en vigor.
 - De acuerdo con el term sheet preliminar provisto por Fibra Uno, se considera una comisión de 0.75% a la extensión de los créditos en julio 2016.
 - Asimismo, se asume que los préstamos vigentes a julio de 2018 se refinancian bajo las mismas condiciones a ese momento, pagando una comisión por refinanciamiento de 1.5% del saldo insoluto a esa fecha.
 - Las amortizaciones se proyectan con base en las tablas de amortización originales provistas por la propietaria, asumiendo los siguientes ajustes, de acuerdo con el term sheet preliminar provisto por Fibra Uno:
 - Se realizarán 4 amortizaciones de US\$25 MM para un total de US\$100 MM que se aplicarán únicamente a los créditos denominados en dólares con tasas variables. El calendario para las amortizaciones es el siguiente: (1) al momento del cierre (se asume en julio de 2012), (2) julio 2013, (3) julio 2014, (4) julio 2015.

Deuda del Portafolio (cont...)

- Las tasas de interés fijas permanecen fijas y las tasas variables se proyectaron con base en SWAPs TIIE y SWAPs LIBOR de diversos plazos (2 a 7 años) para incorporar posibles variaciones en el tiempo, asumiendo los siguientes ajustes:
 - De acuerdo con el term sheet preliminar provisto por Fibra Uno, en julio 2012 los spreads se incrementarán 30bps por año hasta llegar a 120 bps en julio 2015.
 - De acuerdo con el term sheet preliminar provisto por Fibra Uno, a partir de julio 2016 todas las tasas, tanto en pesos como en dólares, se vuelven variables y los spreads se ubican en 380 bps.
 - En el caso de las tasas variables en dólares, se utiliza la SWAP LIBOR a 2 años para proyectarlas hasta 2014 (actualmente no existen SWAPs LIBOR cotizadas a más de dos años). Para proyectarlas más adelante en el tiempo, hemos asumido que la tasa LIBOR llegará a un valor de más largo plazo de 2.28% a partir de julio 2016; esta tasa representa aproximadamente el 80% del nivel de la LIBOR previo a “Lehman Brothers” (~2.8%). Este nuevo nivel de más largo plazo de la tasa así como el tiempo que tarda en alcanzarse lo estimamos con base en el comportamiento histórico de la LIBOR posterior a la crisis del “dot-com”, asumiendo que el periodo para alcanzar el nivel de largo plazo se extiende 2 años más (8 años en nuestro ejercicio Vs. 6 años en la crisis del “dot-com”).
- El costo promedio ponderado de la deuda, tomando en cuenta dólares y pesos a lo largo del horizonte de proyección es de 5.95%; el costo promedio de la deuda en dólares es de 4.8% y el costo promedio de la deuda en pesos es de 8.9%. La composición promedio de la deuda a lo largo del horizonte de proyección es de 72% en dólares y 28% en pesos.



1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos



VALUACIÓN POR EL MÉTODO DE DCF

Enfoques de valuación

- Se estimó el valor del equity con base en la metodología de DCF, utilizando dos enfoques:
 - a) Enfoque 1: Se obtiene el valor presente de los flujos antes de deuda, y se sustrae el saldo insoluto de la deuda al 31 de diciembre 2011.
 - b) Enfoque 2: Se obtiene el valor presente de los flujos después de deuda.

Tasa de descuento

- Para el Enfoque 1, se estimó un costo promedio de equity y deuda (Weighted Average Cost of Capital o WACC) para descontar los flujos antes de deuda, mientras que para el Enfoque 2 se estimó un costo de equity para descontar los flujos después de deuda.
- Asimismo, tanto el costo del equity como la WACC consideran que existen ingresos en pesos mexicanos y en dólares americanos, así como deuda en pesos mexicanos y en dólares americanos.

Cap rate de salida y valor terminal

- Estimamos un valor terminal al final del horizonte de nuestras proyecciones financieras (2021) basado en un cap rate de salida de 8.0% y restando el saldo insoluto de la deuda en ese periodo.

$$K_e = \begin{matrix} \% \text{ de los flujos a equity} \\ \text{en dólares americanos} \end{matrix} * \left[K_{f_{us\$}} + \beta \times \text{riesgo mercado} \right] + \begin{matrix} \% \text{ de los flujos a equity} \\ \text{en pesos mexicanos} \end{matrix} * \left[K_{f_{MXN\$}} + \beta \times \text{riesgo mercado} \right]$$

$$K_d = \begin{matrix} \% \text{ de la deuda en} \\ \text{dólares} \end{matrix} * K_{d_{us\$}} + \begin{matrix} \% \text{ de la deuda en} \\ \text{pesos} \end{matrix} * K_{d_{MXN\$}}$$

$$WACC = \begin{matrix} \% \text{ del capital total en} \\ \text{deuda} \end{matrix} * K_d + \begin{matrix} \% \text{ del capital en} \\ \text{equity} \end{matrix} * K_e$$

Donde:

K_e = costo del equity

$K_{f_{us\$}}$ = tasa soberana mexicana en dólares americanos

$K_{f_{MXN\$}}$ = tasa soberana mexicana en pesos mexicanos

K_d = costo promedio de la deuda

WACC = Costo promedio de equity y deuda

Con base a estas fórmulas, se obtiene la siguiente tasa de descuento:

$$K_e = 9.42\% = 29\% \left[3.28\% + 0.6 * 6.6\% \right] + 71\% \left[6.33\% + 0.6 * 6.6\% \right]$$

$$K_d = 5.95\% = 72\% * 4.8\% + 28\% * 8.9\%$$

$$WACC = 7.51\% = 55\% * 5.95\% + 45\% * 9.42\%$$

Fuentes:

Kf_{us\$}: UMS a 10 años – Bloomberg, promedio del 15 de febrero al 13 de junio 2012

Kf_{MXN\$}: M10 – Bloomberg, promedio del 15 de febrero al 13 de junio 2012

Beta: Cálculo para Fibra Uno realizado por Santander, Febrero 2012

Riesgo mercado: Bloomberg, promedio del 15 de febrero al 13 de junio 2012

Ponderaciones – Evercore con base en proyecciones financieras

Valuación DCF

ENFOQUE 1

Cifras en millones de pesos

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INGRESOS										
Renta Fija	\$ 894	\$ 971	\$ 1,039	\$ 1,090	\$ 1,133	\$ 1,173	\$ 1,214	\$ 1,256	\$ 1,299	\$ 1,345
Renta Variable	\$ 29	\$ 34	\$ 38	\$ 42	\$ 46	\$ 49	\$ 52	\$ 56	\$ 60	\$ 64
Estacionamientos	\$ 17	\$ 18	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 21	\$ 22	\$ 23	\$ 24	\$ 25
Cuota de Mantenimiento	\$ 141	\$ 151	\$ 159	\$ 166	\$ 172	\$ 179	\$ 185	\$ 191	\$ 198	\$ 205
Otros ingresos	\$ 66	\$ 68	\$ 71	\$ 73	\$ 76	\$ 78	\$ 81	\$ 84	\$ 87	\$ 90
Total de Ingresos	\$ 1,146	\$ 1,243	\$ 1,326	\$ 1,392	\$ 1,447	\$ 1,500	\$ 1,554	\$ 1,610	\$ 1,668	\$ 1,728
GASTOS										
Gastos de Mantenimiento	\$ 161	\$ 177	\$ 189	\$ 199	\$ 206	\$ 214	\$ 221	\$ 229	\$ 237	\$ 245
Fees de Administración	\$ 52	\$ 56	\$ 60	\$ 63	\$ 65	\$ 68	\$ 70	\$ 72	\$ 75	\$ 78
Predial	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 22	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 26	\$ 27
Seguros	\$ 13	\$ 14	\$ 14	\$ 15	\$ 15	\$ 16	\$ 16	\$ 17	\$ 18	\$ 18
Gastos Extra	\$ 17	\$ 18	\$ 18	\$ 19	\$ 20	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 23	\$ 23
Total de Gastos	\$ 263	\$ 285	\$ 302	\$ 317	\$ 329	\$ 341	\$ 353	\$ 365	\$ 378	\$ 391
NOI	\$ 883	\$ 958	\$ 1,024	\$ 1,074	\$ 1,118	\$ 1,159	\$ 1,201	\$ 1,245	\$ 1,290	\$ 1,337
Capex	\$ 9	\$ 9	\$ 10	\$ 10	\$ 11	\$ 11	\$ 11	\$ 12	\$ 12	\$ 13
Valor terminal	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16,552
Flujo a descontar	\$ 874	\$ 948	\$ 1,014	\$ 1,064	\$ 1,108	\$ 1,148	\$ 1,190	\$ 1,233	\$ 1,278	\$ 17,877
Valor @ fin 2011	\$ 15,465	(caso base)								
Saldo deuda al 31-dic-2011	\$ 8,421									
Valor equity	\$ 7,045									



Ejercicio de valuación

Valuación DCF

ENFOQUE 1

La siguiente tabla muestra las estimaciones de valor del equity a través del valor presente de los flujos antes de deuda, y sustrayendo el saldo insoluto de la deuda al 31 de diciembre 2011.

Cifras en millones de pesos

Tasa de descuento	Valor Presente Total (Valor Activos)									
	7.0%		7.5%		8.0%		8.5%		9.0%	
8.5%	\$	15,386	\$	14,846	\$	14,374	\$	13,957	\$	13,586
8.0%	\$	15,972	\$	15,404	\$	14,907	\$	14,469	\$	14,080
7.5%	\$	16,584	\$	15,987	\$	15,465	\$	15,005	\$	14,596
7.0%	\$	17,224	\$	16,597	\$	16,049	\$	15,565	\$	15,135
6.5%	\$	17,894	\$	17,235	\$	16,659	\$	16,150	\$	15,698

- Saldo de la deuda al 31 dic 2011 = \$ 8,421 millones de pesos

Tasa de descuento	Valor Presente Total (Valor Equity)									
	7.0%		7.5%		8.0%		8.5%		9.0%	
8.5%	\$	6,965	\$	6,425	\$	5,953	\$	5,536	\$	5,165
8.0%	\$	7,551	\$	6,983	\$	6,487	\$	6,049	\$	5,659
7.5%	\$	8,163	\$	7,567	\$	7,045	\$	6,584	\$	6,175
7.0%	\$	8,803	\$	8,177	\$	7,628	\$	7,144	\$	6,714
6.5%	\$	9,473	\$	8,815	\$	8,238	\$	7,730	\$	7,278



Ejercicio de valuación

Valuación DCF

ENFOQUE 1

La siguiente tabla muestra las estimaciones de cap rate implícito por esta metodología.

$$\text{Cap rate implícito} = \frac{\text{NOI} = \$883 \text{ millones}}{\text{Valor de Activos}}$$

$$\text{Cap rate implícito} = \frac{\text{NOI} - \text{Costo de deuda} = \$590 \text{ millones}}{\text{Valor Equity}}$$

Tasa de descuento	Cap rate implícito (NOI 2012*) Valor de Activos				
	Tasa de salida				
	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%
8.5%	5.7%	6.0%	6.1%	6.3%	6.5%
8.0%	5.5%	5.7%	5.9%	6.1%	6.3%
7.5%	5.3%	5.5%	5.7%	5.9%	6.1%
7.0%	5.1%	5.3%	5.5%	5.7%	5.8%
6.5%	4.9%	5.1%	5.3%	5.5%	5.6%

Tasa de descuento	Cap rate implícito (NOI 2012*) Valor Equity				
	Tasa de salida				
	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%
8.5%	12.7%	9.2%	9.9%	10.7%	11.4%
8.0%	11.7%	8.5%	9.1%	9.8%	10.4%
7.5%	10.8%	7.8%	8.4%	9.0%	9.6%
7.0%	10.0%	7.2%	7.7%	8.3%	8.8%
6.5%	9.3%	6.7%	7.2%	7.6%	8.1%

Valuación DCF

ENFOQUE 2

Cifras en millones de pesos

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INGRESOS										
Renta Fija	\$ 894	\$ 971	\$ 1,039	\$ 1,090	\$ 1,133	\$ 1,173	\$ 1,214	\$ 1,256	\$ 1,299	\$ 1,345
Renta Variable	\$ 29	\$ 34	\$ 38	\$ 42	\$ 46	\$ 49	\$ 52	\$ 56	\$ 60	\$ 64
Estacionamientos	\$ 17	\$ 18	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 21	\$ 22	\$ 23	\$ 24	\$ 25
Cuota de Mantenimiento	\$ 141	\$ 151	\$ 159	\$ 166	\$ 172	\$ 179	\$ 185	\$ 191	\$ 198	\$ 205
Otros ingresos	\$ 66	\$ 68	\$ 71	\$ 73	\$ 76	\$ 78	\$ 81	\$ 84	\$ 87	\$ 90
Total de Ingresos	\$ 1,146	\$ 1,243	\$ 1,326	\$ 1,392	\$ 1,447	\$ 1,500	\$ 1,554	\$ 1,610	\$ 1,668	\$ 1,728
GASTOS										
Gastos de Mantenimiento	\$ 161	\$ 177	\$ 189	\$ 199	\$ 206	\$ 214	\$ 221	\$ 229	\$ 237	\$ 245
Fees de Administración	\$ 52	\$ 56	\$ 60	\$ 63	\$ 65	\$ 68	\$ 70	\$ 72	\$ 75	\$ 78
Predial	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 22	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 26	\$ 27
Seguros	\$ 13	\$ 14	\$ 14	\$ 15	\$ 15	\$ 16	\$ 16	\$ 17	\$ 18	\$ 18
Gastos Extra	\$ 17	\$ 18	\$ 18	\$ 19	\$ 20	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 23	\$ 23
Total de Gastos	\$ 263	\$ 285	\$ 302	\$ 317	\$ 329	\$ 341	\$ 353	\$ 365	\$ 378	\$ 391
NOI	\$ 883	\$ 958	\$ 1,024	\$ 1,074	\$ 1,118	\$ 1,159	\$ 1,201	\$ 1,245	\$ 1,290	\$ 1,337
Capex	\$ 9	\$ 9	\$ 10	\$ 10	\$ 11	\$ 11	\$ 11	\$ 12	\$ 12	\$ 13
Valor terminal	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16,552
Servicio de la deuda	\$ 1,030	\$ 1,034	\$ 954	\$ 927	\$ 656	\$ 715	\$ 700	\$ 684	\$ 668	\$ 5,393
Comisiones asociadas a la deuda	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 46	\$ -	\$ 84	\$ -	\$ -	\$ -
Flujo a descontar	-\$ 156	-\$ 85	\$ 61	\$ 137	\$ 406	\$ 433	\$ 406	\$ 549	\$ 610	\$ 12,483
Valor @ fin 2011	\$ 6,114	(caso base)								

Valuación DCF

ENFOQUE 2

La siguiente tabla muestra las estimaciones de valor del equity calculado con el valor presente de los flujos después de servicio de deuda, bajo diferentes escenarios de tasa de descuento y cap rates de salida. Asimismo, más abajo se presentan las estimaciones de cap rate implícito por esta metodología :

$$\text{Cap rate implícito} = \frac{\text{NOI} - \text{Costo de deuda} = \$590 \text{ millones}}{\text{Valor Equity}}$$

Cifras en millones de pesos

Tasa de descuento	Valor Presente Total (Valor Equity)				
	Tasa de salida				
	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%
10.4%	\$ 6,407	\$ 5,960	\$ 5,569	\$ 5,224	\$ 4,917
9.9%	\$ 6,716	\$ 6,246	\$ 5,835	\$ 5,472	\$ 5,150
9.4%	\$ 7,039	\$ 6,546	\$ 6,114	\$ 5,733	\$ 5,394
8.9%	\$ 7,379	\$ 6,860	\$ 6,406	\$ 6,005	\$ 5,649
8.4%	\$ 7,735	\$ 7,190	\$ 6,713	\$ 6,292	\$ 5,918

Tasa de descuento	Cap rate implícito (NOI 2012*) Valor Equity				
	Tasa de salida				
	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%
10.4%	9.2%	9.9%	10.6%	11.3%	12.0%
9.9%	8.8%	9.5%	10.1%	10.8%	11.5%
9.4%	8.4%	9.0%	9.7%	10.3%	10.9%
8.9%	8.0%	8.6%	9.2%	9.8%	10.5%
8.4%	7.6%	8.2%	8.8%	9.4%	10.0%

* El NOI 2012 asume una ocupación económica del portafolio de 86%

VALUACIÓN POR EL MÉTODO DE MÚLTIPLOS DE MERCADO

Cap rates de entrada (inverso de los múltiplos EV/EBITDA) Para determinar los cap rates de entrada, a partir de múltiplos *Enterprise Value/EBITDA* que se utilizan en esta metodología, hemos utilizado el promedio de los múltiplos de una muestra de los REITS públicos diversificados por tipo de propiedad en EEUU (que cuentan con desarrollos industriales, comerciales, y de oficinas) a lo largo de un año (2T-11 a 1T-12), con un market cap mayor o igual a US\$300 millones, ajustándolos por riesgo país y descuento cambiario.

REITs Diversificados				
REIT	TICKER	EV/EBITDA Promedio 1 año	Ajuste por riesgo país	Descuento cambiario
Washington Real Estate Trust	WRE US Equity	17.45x	2.89%	17.92%
Vornado Realty Trust	VNO US Equity	19.31x	16.95x	13.91x
Rayonier Inc.	RYN US Equity	12.25x	18.75x	15.39x
Plum Creek Timbre Co.	PCL US Equity	23.59x	11.90x	9.77x
Potlatch Corp.	PCH US Equity	14.95x	22.91x	18.80x
Lexington Realty Corp.	LXP US Equity	13.36x	14.52x	11.92x
Liberty Propertie Trust	LYR US Equity	14.98x	12.98x	10.65x
HMG Courtland Properties	HMG US Equity	20.72x	14.55x	11.94x
Etretainment Properties Inc.	EPR US Equity	14.47x	20.12x	16.52x
Ducke Realty Corp	DRE US Equity	14.90x	14.05x	11.53x
Dupont Fabros Technology Inc.	DFT US Equity	15.96x	14.47x	11.87x
Promedio		16.54x	15.50x	12.72x
Mediana		14.98x	16.06x	13.18x
Min		12.25x	14.55x	11.94x
Max		23.59x	11.90x	9.77x
<u>Cap rates implícitos</u>				
Promedio		6.0%	6.2%	7.6%
Mediana		6.7%	6.9%	8.4%
Max		8.2%	8.4%	10.2%
Min		4.2%	4.4%	5.3%

Cap rates de entrada (inverso de los múltiplos EV/EBITDA) (cont...)

- La muestra de REITS arroja un múltiplo promedio de 16.5x que equivale a un cap rate de 6.0% para EEUU. Después de ajustar por el riesgo país de México obtenemos un múltiplo promedio en dólares ajustado para México de 16.1x equivalente a un cap rate de 6.2% (“Ajuste A”). Posteriormente, al considerar el descuento cambiario obtenemos un múltiplo promedio en pesos de 13.2x equivalente a un cap rate de 7.6% (“Ajuste B”) (ver anexo para los cálculos de la estimación de riesgo país y descuento cambiario).

	Múltiplo muestra REITs EV/EBITDA Promedio 1 año	Múltiplo Mx Ajuste A <u>Ajuste por riesgo país</u> 2.89%	Múltiplo Mx Ajuste B <u>Descuento cambiario</u> 17.92%
Múltiplo	16.54x	16.06x	13.18x
Cap rate equivalente	6.0%	6.2%	7.6%

- Dado que la utilidad operativa del Portafolio Morado se genera tanto en pesos mexicanos como en dólares americanos en una proporción 51% / 49% respectivamente, calculamos el promedio ponderado del múltiplo con: (a) el ‘Múltiplo Mx Ajuste A’ y la proporción de flujos en dólares antes de deuda, y (b) el ‘Múltiplo Mx Ajuste B’ y la proporción de flujos en pesos antes de deuda.

	Múltiplo EV/EBITDA Promedio 1 año	<u>Ajuste por riesgo país</u> 2.89%	<u>Descuento cambiario</u> 17.92%
Promedio	16.54x	16.06x	13.18x
Mediana	14.98x	14.55x	11.94x
% Flujos USD antes de deuda	49%		
% Flujos MXN antes de deuda	51%		
Promedio Múltiplos Morado	$14.60x = 49\% * 16.06x + 51\% * 13.18x$		
Mediana Múltiplos Morado	$13.22x = 49\% * 14.55x + 51\% * 11.94x$		

- El múltiplo de 14.6x es equivalente a un cap rate de entrada de 6.8% que se utiliza como caso base.

Ejercicio de valuación

- Adicionalmente, se utilizaron los siguientes supuestos:
 - Una deuda por Ps\$ 8,421 millones y un costo de deuda (intereses) por Ps\$293.2 millones.
 - 3 escenarios de NOI con diferentes niveles de ocupación económica: 86%, 90% y 95%.

$$\text{Valor de Activos} - \text{Deuda} = \text{Valor Equity}$$

	Mediana	Promedio	Mediana	Promedio
Múltiplos EV / EBITDA	13.22x	14.60x	13.22x	14.60x
Cap rate implícito	7.6%	6.8%	7.6%	6.8%

		NOI														
Ocupación @	86.0%	\$	883		\$	11,682	\$	12,900		\$	8,421		\$	3,261	\$	4,479
Ocupación @	90.0%	\$	919		\$	12,148	\$	13,415		\$	8,421		\$	3,727	\$	4,994
Ocupación @	95.0%	\$	969		\$	12,814	\$	14,150		\$	8,421		\$	4,393	\$	5,729

$$\text{Cap rate implícito} = \frac{\text{NOI} = \$883 \text{ millones}}{\text{Valor de Activos}}$$

$$\text{Cap rate implícito} = \frac{\text{NOI} - \text{Costo de deuda} = \$590 \text{ millones}}{\text{Valor Equity}}$$

Cap rate implícito Valor de Activos

		NOI		Cap rate implícito	
Ocupación @	86.0%	\$	883	7.6%	6.8%
				7.3%	6.6%
				6.9%	6.2%

Cap rate implícito Valor Equity

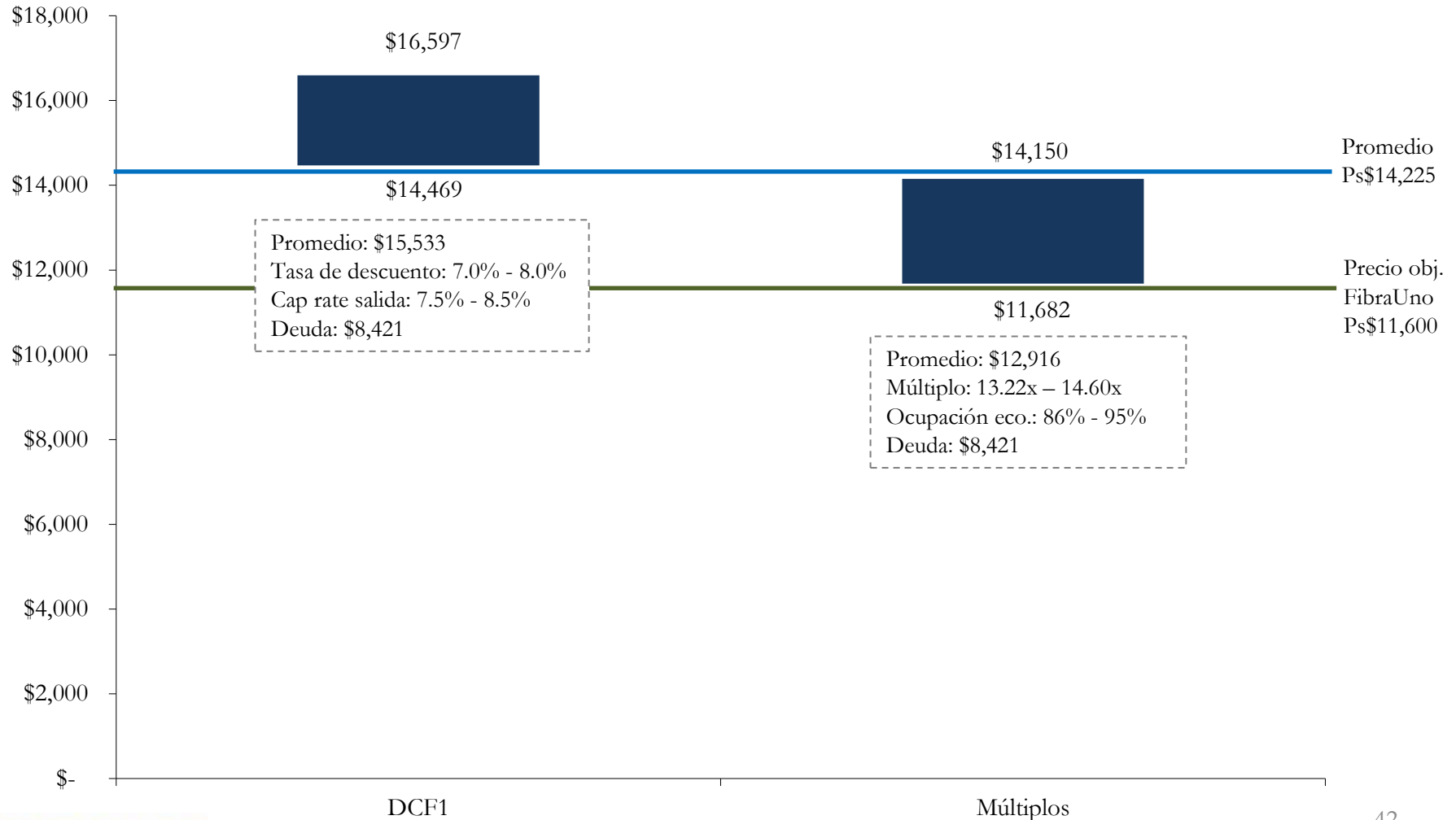
NOI - Costo deuda			Cap rate implícito	
Ocupación @	86.0%	\$ 590	18.1%	13.2%
			15.8%	11.8%
			13.4%	10.3%



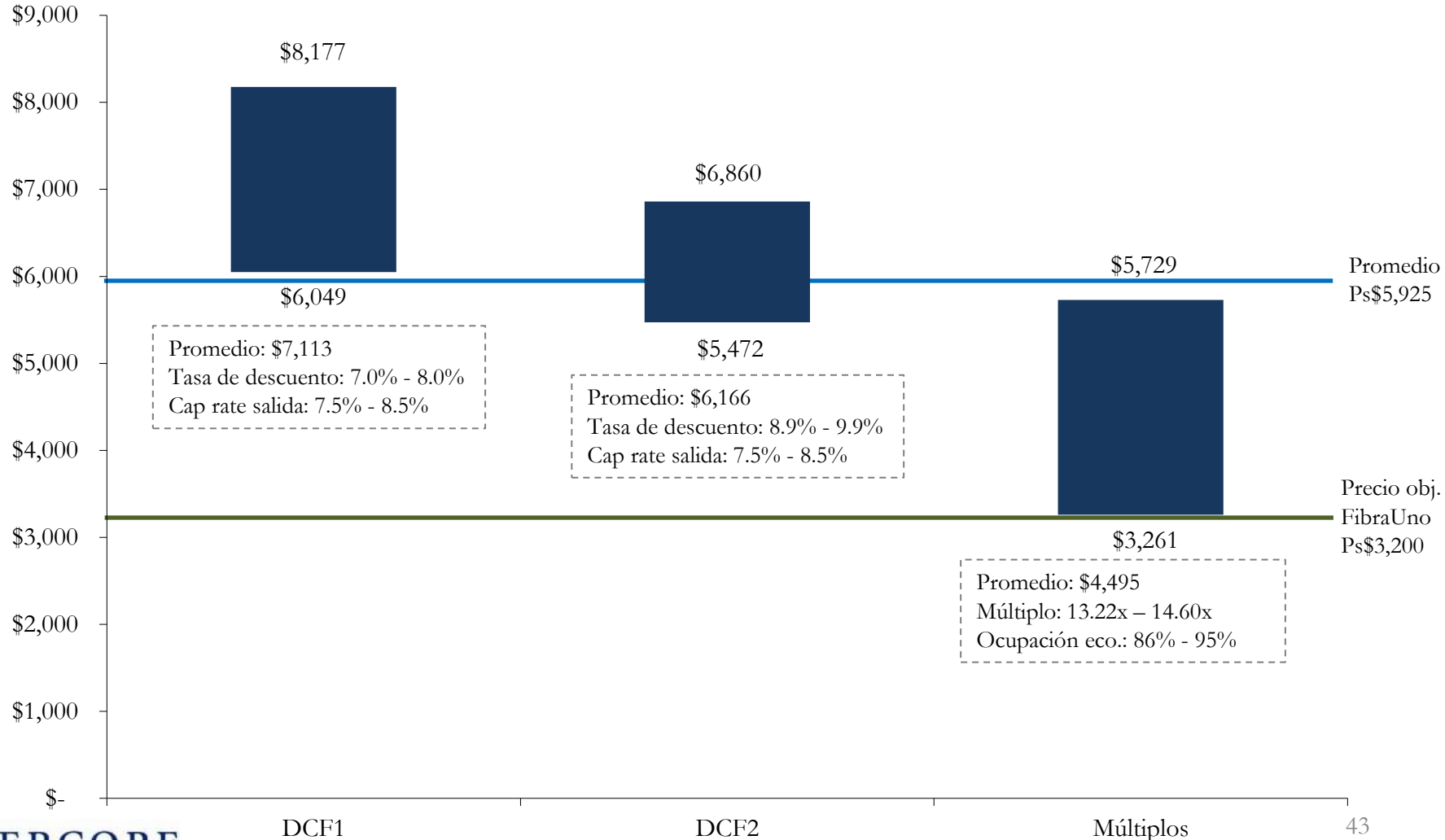
1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos

Valor del Portafolio Morado (Activos)

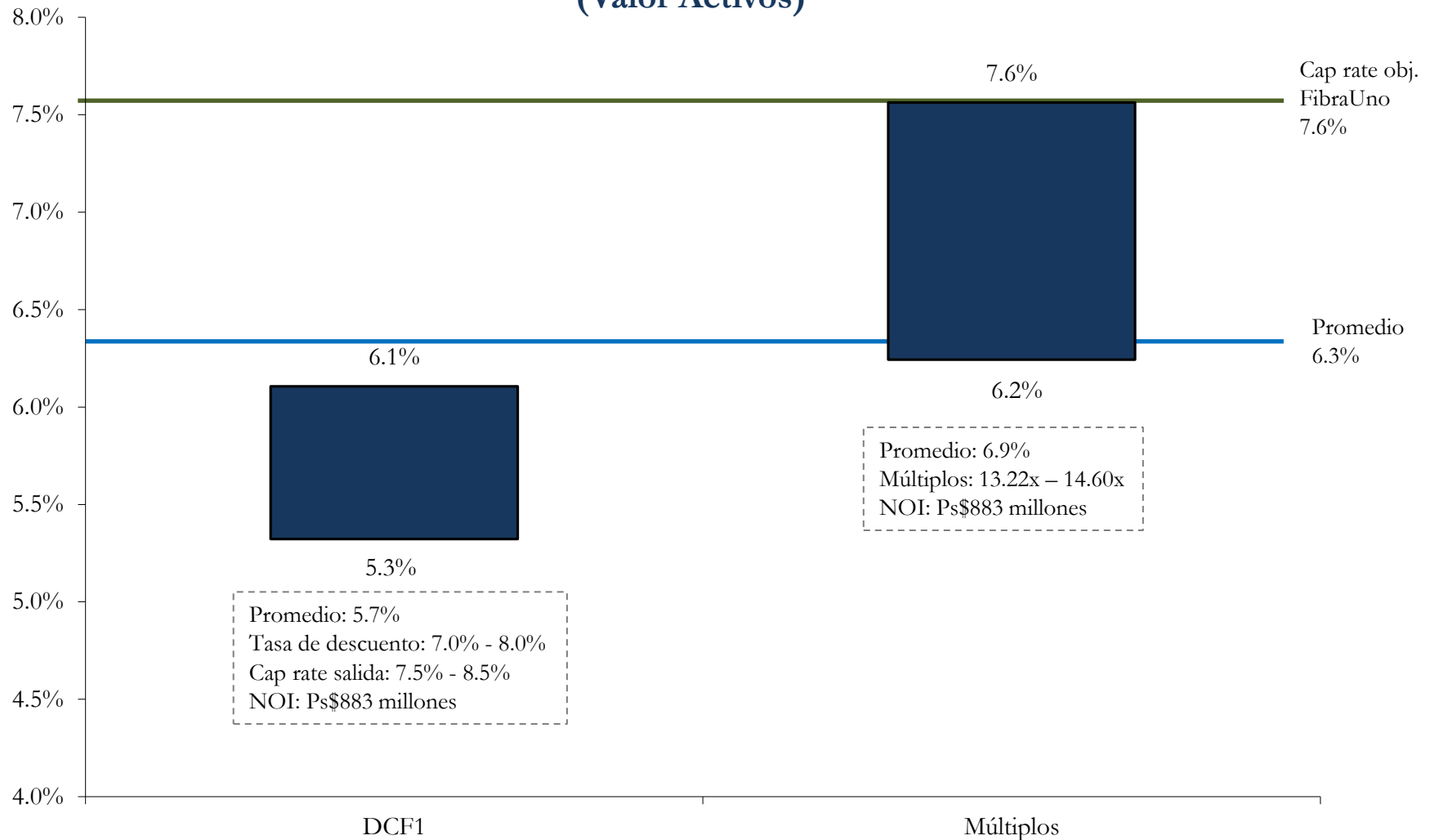
Cifras en Millones de Pesos



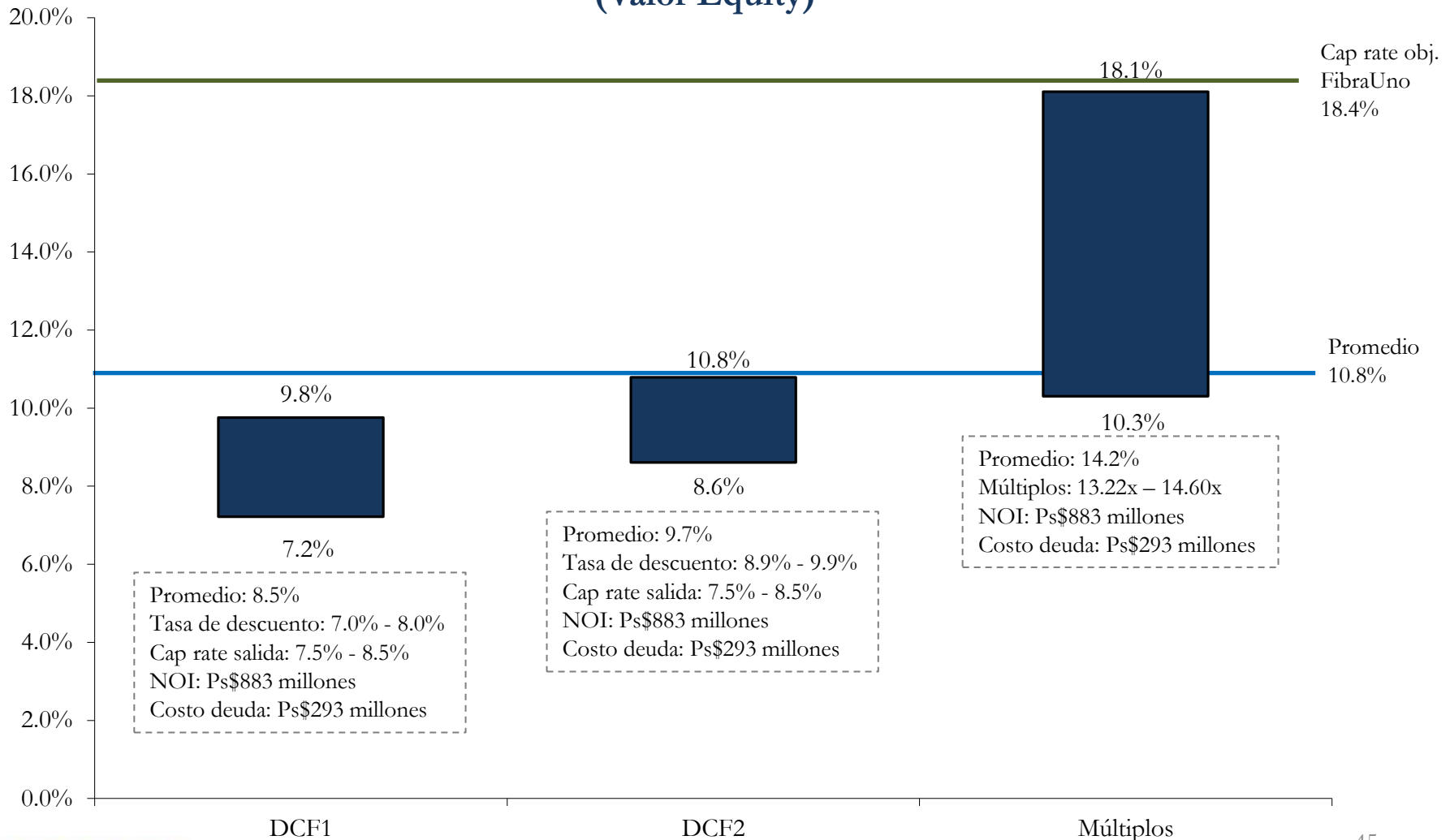
Valor del Portafolio Morado (Equity) *Cifras en Millones de Pesos*



Cap rates implícitos del Portafolio Morado (Valor Activos)



Cap rates implícitos del Portafolio Morado (Valor Equity)





1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos

1. Ambas metodologías de valuación arrojan resultados que no convergen en un mismo valor debido principalmente a una diferenciación en el análisis estático y dinámico del portafolio. Mientras que el análisis dinámico del portafolio considera (i) los términos y condiciones de la deuda, así como (ii) el crecimiento de los flujos en el tiempo, el análisis estático no considera ninguno de dichos factores.
2. La metodología de Múltiplos de Mercado, que realiza un análisis estático, nos da un valor de activos promedio de \$12,916 millones de pesos, el cap-rate implícito promedio se ubica en 6.9%. Si consideramos que Fibra Uno pretende pagar por los activos \$11,600 millones de pesos (con una combinación de asunción de deuda y certificados), el estudio señala que Fibra Uno estaría pagando un precio adecuado, de acuerdo a la metodología y supuestos presentados en el documento.
3. Sin embargo, considerando ambos enfoques de DCF (i.e. descontando flujos a capital o a capital y deuda) los resultados arrojan conclusiones interesantes. Fundamentalmente, si se considera que Fibra Uno no está únicamente adquiriendo activos inmobiliarios sino también una deuda en condiciones favorables, se concluye que este atributo financiero de la transacción le agrega un valor importante a los activos. El portafolio valuado de acuerdo con la metodología DCF y asumiendo los supuestos explicados en este documento, arroja un valor presente promedio de los activos de \$15,533 millones de pesos, lo que implica un cap-rate promedio de 5.7%. Considerando el precio que Fibra Uno pretende pagar por los activos, estaría pagando un precio sin reconocer un premio por el valor financiero de las condiciones de deuda; este atributo justificaría un precio de activos mayor al pretendido por Fibra Uno, de acuerdo con nuestro análisis por medio de la metodología de DCF. Si el precio de cierre de la transacción se establece en la vecindad de \$11,600 millones, anticipamos una generación de valor importante para Fibra Uno y sus tenedores, de cumplirse ciertas condiciones y supuestos.



1. Introducción
2. El Portafolio Morado
3. Premisas y supuestos
4. Ejercicio de valuación
5. Resumen de valuación
6. Conclusiones
7. Anexos

Estimación del riesgo país

Se utilizaron datos para los siguientes bonos:

- 1) US TBOND 30Y (T 5 1/4 11/15/28)
- 2) MEXICAN UTD STS (MEX 11 1/2 05/15/26)

Junio 12, 2012					
INSTRUMENTO	MADUREZ	TASA CUPÓN	PLAZO	RENDIMIENTO PROM. YTD	PRECIO PROM. YTD
US T BOND	15-nov-28	5.25%	30 years	2.857%	132.42
MEX UTD STS	15-may-26	11.50%	30 years	3.663%	187.75
BONO X		5.25%	30 years	3.66%	128.60

X ES UN BONO CON LA MISMA INFORMACIÓN QUE EL US T BOND EXCEPTO POR SU RENDIMIENTO EL CUAL ES IGUAL AL DEL BONO MEXICANO. LA DIFERENCIA ENTRE LOS DOS PRECIOS REPRESENTA EL RIESGO PAÍS:

$$\text{RIESGO PAÍS} = \frac{P_{US\ TB} - P_X}{P_{US\ TB}} = 2.89\%$$

BONO X		
Valor nominal		100
Tasa cupón		5.25%
Cupón	\$	5.250
Periodos		30
Rendimiento		3.66%
Precio		128.60

P_X = Valor presente del cupón del Bono US y el valor nominal, descontado a una tasa igual al rendimiento del Bono Mexicano.

Descuento cambiario	
USA	
Inflación implícita para Estados Unidos	2.167%
MÉXICO	
Inflación implícita para MEX	3.998%
Diferencia	1.79%
Perpetuidad	17.92%

Fuente: Bloomberg & Evercore Casa de Bolsa, junio 12, 2012



Termsheet preliminar con GE

May 31, 2012

Mr. Andre El Mann
EGroup

Mr. Elias Cababie
GICSA

Re: FIBRA UNO – Acquisition and Loan Assumption of 6.0MM sf from Gicsa

Dear Mr. El Mann and Mr. Cababie:

This letter sets forth the terms for restructuring and refinancing by GE Capital Real Estate Mexico ("**GEREM**"), following FIBRA UNO's acquisition from GICSA and, therefore, loan assumption related to approximately 5,981,000 sf of industrial, office and retail properties (the "**Properties**") currently financed by GEREM (the "**GEREM Loan**").

This proposal is subject to GEREM and FIBRA UNO obtaining final approvals from their respective internal governing bodies. All legal documents are subject to GEREM and FIBRA UNO approvals.

TERMS & CONDITIONS

1. Loan Assumption:

Upon closing, FIBRA UNO will acquire the Properties and assume the GEREM Loan (the "**Loan Assumption**"). As of June 1, 2012, the GEREM Loan has the following outstanding balance (the "**Loan Balance**"):

- a) MXP 2,115,731,967 and
- b) US\$ 472,462,248

The Properties to be acquired by FIBRA UNO are:

- Corporativo Tlalnepantla
- Tultitlan I
- Tultitlan II
- Punta Santa Fe
- Corporativo Interlomas
- Corporativo Insurgentes
- Blas Pascal

- Corporativo Constitucion including expansion
- Outlet Monterrey
- Outlet Guadalajara
- Forum Tepic
- Forum by the Sea
- Paseo Cancun
- Centro Maya
- Punta Langosta
- La Isla

2. Loan Prepayment

Upon closing of the proposed Loan Assumption, the Loan Balance will be reduce through a mandatory prepayment by US\$25MM in cash; provided that, an additional US\$75MM in cash will be amortized to the GEREM Loan as described below:

- a) \$25,000,000 USD in July 2013
- b) \$25,000,000 USD in July 2014
- c) \$25,000,000 USD in July 2015

The \$100MM total cash prepayment described above will be applied only to the GEREM Loan portions denominated in \$US dollars with variable interest rate.

3. Cross collateralization: Properties will continue to be crossed collateralized in favor of GEREM.

4. Term Extension:

Six months prior to July 2016, at Borrower's option and subject to a maximum portfolio 60% LTV and minimum 1.3x DSCR, the term on the GEREM Loan may be extended from July 2016 to July 2018 (the "Extension Period"); provided that, the full GEREM Loan will have to be converted for the Extension Period to variable interest rates (90-day LIBOR for US Dollars and TIIE for Pesos) and any fixed rate will be extinguished.

5. Interest Rate:

Upon closing of the Loan Assumption, the existing interest rates on the GEREM Loan will be increased by 30bps per annum beginning at closing of the proposed transaction (that is 120pbs total).

For the entire Extension Period (from July 2016 to July 2018), GE's spread will be 3.80% over the relevant interest rates, that is (i) 90-day Libor plus 3.80% for the US denominated portion of the GEREM Loan; and (ii) TIIE plus 3.80% for the Peso denominated portion of the GEREM Loan (jointly, the "Extension Interest Rates").

Termsheet preliminar con GE

MAC Clause: If six months prior to July 2016, the 2yr GECC CDS are above 165bps as published by Bloomberg, then, GE's spread on the Extension Interest Rates will be adjusted upward by the same incremental basis points of the CDS (i.e. if the 2yr GECC CDS increases from 165bps to 166bps, then, GE's spread will increase from 3.80% to 3.81%). If the CDS are 285bps or higher, then GE's spread will be capped to 500bps.

- 6. Fees:** 0.75% Payable in July 2016 only if FIBRA UNO decides to extend the loan.
- 7. Lockout:** Open to prepayment subject to Yield Maintenance.
- 8. Estimated Closing Date:** FIBRA UNO, GICSA and GE will make best efforts to close the proposed transaction on/or before June 30, 2012.

All Other terms and conditions under existing documents evidencing the GEREM Loan will remain unchanged.

As noted above, the proposed transaction is subject to receipt of all necessary GEREM approvals. No commitment will exist unless all such approvals have been obtained, GEREM has issued a formal, written commitment letter with respect to the proposed transaction, Borrower has returned a fully executed original of the commitment letter, without modification, together with the required commitment fee, and Borrower has satisfied any additional conditions to the effectiveness of the commitment letter, as specified in the commitment letter. FIBRA UNO and GICSA acknowledge that even if all necessary approvals have been obtained, GEREM has no obligation to issue a commitment letter for the proposed transaction.

If you are interested in continuing discussions regarding the proposed transaction, please sign this letter in the space provided below and return it to GEREM on or before June 5, 2012.

ACCEPTED AND AGREED:

Very truly yours,

GE Real Estate Mexico

Name:

Title:

Date:

By: Jose Alverde

Managing Director – Debt



Proyecciones por Inmueble

Cifras en millones de pesos

Ingresos Totales	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Outlet Guadalajara	\$ 78	\$ 84	\$ 88	\$ 91	\$ 95	\$ 98	\$ 102	\$ 106	\$ 110	\$ 114
Outlet Monterrey	\$ 55	\$ 70	\$ 80	\$ 89	\$ 93	\$ 97	\$ 100	\$ 104	\$ 109	\$ 113
Forum Tepic	\$ 106	\$ 104	\$ 108	\$ 112	\$ 116	\$ 120	\$ 125	\$ 129	\$ 134	\$ 138
La Isla Cancun	\$ 235	\$ 250	\$ 260	\$ 270	\$ 280	\$ 290	\$ 301	\$ 312	\$ 323	\$ 335
Forum by the Sea	\$ 71	\$ 77	\$ 80	\$ 83	\$ 85	\$ 89	\$ 92	\$ 95	\$ 98	\$ 102
Punta Langosta	\$ 49	\$ 61	\$ 70	\$ 74	\$ 77	\$ 79	\$ 82	\$ 85	\$ 89	\$ 92
Centro Maya	\$ 33	\$ 42	\$ 48	\$ 54	\$ 56	\$ 59	\$ 61	\$ 63	\$ 65	\$ 68
Las Plazas Outlet Cancun	\$ 47	\$ 53	\$ 58	\$ 60	\$ 62	\$ 64	\$ 67	\$ 69	\$ 72	\$ 75
Corporativo Santa Fe A	\$ 174	\$ 177	\$ 183	\$ 190	\$ 197	\$ 204	\$ 211	\$ 218	\$ 226	\$ 234
Corporativo Insurgentes	\$ 23	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 25	\$ 26	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30
Corporativo Interlomas	\$ 15	\$ 17	\$ 19	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 22	\$ 23	\$ 24
Corporativo Constitución	\$ 4	\$ 20	\$ 38	\$ 43	\$ 49	\$ 51	\$ 52	\$ 54	\$ 56	\$ 58
Corporativo Blas Pascal	\$ 25	\$ 24	\$ 25	\$ 26	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30	\$ 31	\$ 32
Cab Baz	\$ 104	\$ 105	\$ 108	\$ 112	\$ 116	\$ 120	\$ 125	\$ 129	\$ 133	\$ 138
Tultitlan 1	\$ 80	\$ 87	\$ 90	\$ 93	\$ 96	\$ 100	\$ 103	\$ 107	\$ 110	\$ 114
Tultitlan 2	\$ 47	\$ 47	\$ 49	\$ 50	\$ 52	\$ 54	\$ 56	\$ 58	\$ 60	\$ 62
TOTAL	\$ 1,146	\$ 1,243	\$ 1,326	\$ 1,392	\$ 1,447	\$ 1,500	\$ 1,554	\$ 1,610	\$ 1,668	\$ 1,728



Proyecciones por Inmueble

Cifras en millones de pesos

Gastos Totales	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Outlet Guadalajara	\$ 18	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 22	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 26
Outlet Monterrey	\$ 16	\$ 20	\$ 23	\$ 25	\$ 26	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30	\$ 31
Forum Tepic	\$ 24	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 26	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30	\$ 31
La Isla Cancun	\$ 45	\$ 48	\$ 50	\$ 52	\$ 54	\$ 56	\$ 58	\$ 60	\$ 62	\$ 64
Forum by the Sea	\$ 21	\$ 23	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 26	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30
Punta Langosta	\$ 12	\$ 14	\$ 16	\$ 17	\$ 18	\$ 18	\$ 19	\$ 19	\$ 20	\$ 21
Centro Maya	\$ 17	\$ 21	\$ 23	\$ 26	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30	\$ 31	\$ 32
Las Plazas Outlet Cancun	\$ 17	\$ 19	\$ 21	\$ 21	\$ 22	\$ 23	\$ 24	\$ 25	\$ 26	\$ 26
Corporativo Santa Fe A	\$ 32	\$ 33	\$ 34	\$ 35	\$ 37	\$ 38	\$ 39	\$ 40	\$ 42	\$ 43
Corporativo Insurgentes	\$ 5	\$ 5	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 7	\$ 7	\$ 7	\$ 7
Corporativo Interlomas	\$ 3	\$ 4	\$ 4	\$ 4	\$ 4	\$ 5	\$ 5	\$ 5	\$ 5	\$ 5
Corporativo Constitución	\$ 1	\$ 2	\$ 3	\$ 4	\$ 4	\$ 5	\$ 5	\$ 5	\$ 5	\$ 5
Corporativo Blas Pascal	\$ 5	\$ 5	\$ 5	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 7	\$ 7
Cab Baz	\$ 25	\$ 25	\$ 26	\$ 27	\$ 27	\$ 28	\$ 29	\$ 30	\$ 32	\$ 33
Tultitlan 1	\$ 12	\$ 13	\$ 14	\$ 14	\$ 15	\$ 15	\$ 16	\$ 17	\$ 17	\$ 18
Tultitlan 2	\$ 9	\$ 9	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 11	\$ 11	\$ 11	\$ 12	\$ 12
TOTAL	\$ 263	\$ 285	\$ 302	\$ 317	\$ 329	\$ 341	\$ 353	\$ 365	\$ 378	\$ 391



Proyecciones por Inmueble

Cifras en millones de pesos

NOI	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Outlet Guadalajara	\$ 60	\$ 65	\$ 68	\$ 70	\$ 73	\$ 76	\$ 79	\$ 82	\$ 85	\$ 88
Outlet Monterrey	\$ 39	\$ 50	\$ 57	\$ 64	\$ 67	\$ 70	\$ 73	\$ 76	\$ 79	\$ 82
Forum Tepic	\$ 82	\$ 81	\$ 84	\$ 87	\$ 90	\$ 93	\$ 97	\$ 100	\$ 104	\$ 107
La Isla Cancun	\$ 189	\$ 202	\$ 210	\$ 218	\$ 226	\$ 234	\$ 243	\$ 252	\$ 261	\$ 271
Forum by the Sea	\$ 50	\$ 54	\$ 56	\$ 58	\$ 60	\$ 63	\$ 65	\$ 67	\$ 69	\$ 72
Punta Langosta	\$ 38	\$ 47	\$ 54	\$ 57	\$ 59	\$ 61	\$ 64	\$ 66	\$ 68	\$ 71
Centro Maya	\$ 17	\$ 21	\$ 25	\$ 28	\$ 29	\$ 30	\$ 32	\$ 33	\$ 34	\$ 35
Las Plazas Outlet Cancun	\$ 30	\$ 34	\$ 37	\$ 38	\$ 40	\$ 41	\$ 43	\$ 45	\$ 46	\$ 48
Corporativo Santa Fe A	\$ 142	\$ 144	\$ 149	\$ 155	\$ 160	\$ 166	\$ 172	\$ 178	\$ 184	\$ 190
Corporativo Insurgentes	\$ 18	\$ 17	\$ 18	\$ 19	\$ 19	\$ 20	\$ 21	\$ 21	\$ 22	\$ 23
Corporativo Interlomas	\$ 12	\$ 14	\$ 15	\$ 15	\$ 16	\$ 16	\$ 17	\$ 17	\$ 18	\$ 19
Corporativo Constitución	\$ 3	\$ 18	\$ 34	\$ 39	\$ 45	\$ 46	\$ 48	\$ 49	\$ 51	\$ 53
Corporativo Blas Pascal	\$ 19	\$ 19	\$ 20	\$ 20	\$ 21	\$ 22	\$ 23	\$ 23	\$ 24	\$ 25
Cab Baz	\$ 79	\$ 80	\$ 83	\$ 86	\$ 89	\$ 92	\$ 95	\$ 98	\$ 102	\$ 105
Tultitlan 1	\$ 67	\$ 73	\$ 76	\$ 78	\$ 81	\$ 84	\$ 87	\$ 90	\$ 93	\$ 96
Tultitlan 2	\$ 38	\$ 38	\$ 39	\$ 40	\$ 42	\$ 43	\$ 45	\$ 46	\$ 48	\$ 50
TOTAL	\$ 883	\$ 958	\$ 1,024	\$ 1,074	\$ 1,118	\$ 1,159	\$ 1,201	\$ 1,245	\$ 1,290	\$ 1,337



Proyecciones por Inmueble

Cifras en millones de pesos

CAPEX	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Outlet Guadalajara	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.2	\$ 1.2	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.4	\$ 1.4	\$ 1.5
Outlet Monterrey	\$ 1.0	\$ 1.0	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.2	\$ 1.2	\$ 1.2	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.4
Forum Tepic	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.2	\$ 1.2	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.4	\$ 1.4	\$ 1.5
La Isla Cancun	\$ 0.6	\$ 0.7	\$ 0.7	\$ 0.7	\$ 0.7	\$ 0.8	\$ 0.8	\$ 0.8	\$ 0.8	\$ 0.9
Forum by the Sea	\$ 0.4	\$ 0.4	\$ 0.4	\$ 0.4	\$ 0.4	\$ 0.4	\$ 0.4	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5
Punta Langosta	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.4
Centro Maya	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6
Las Plazas Outlet Cancun	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.7	\$ 0.7	\$ 0.7	\$ 0.7	\$ 0.8	\$ 0.8
Corporativo Santa Fe A	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6	\$ 0.6
Corporativo Insurgentes	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1
Corporativo Interlomas	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1
Corporativo Constitución	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.2	\$ 0.3	\$ 0.3
Corporativo Blas Pascal	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1	\$ 0.1
Cab Baz	\$ 1.2	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.4	\$ 1.4	\$ 1.5	\$ 1.5	\$ 1.6	\$ 1.6	\$ 1.7
Tultitlan 1	\$ 0.9	\$ 0.9	\$ 0.9	\$ 1.0	\$ 1.0	\$ 1.0	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.1	\$ 1.2
Tultitlan 2	\$ 0.8	\$ 0.8	\$ 0.8	\$ 0.8	\$ 0.9	\$ 0.9	\$ 0.9	\$ 1.0	\$ 1.0	\$ 1.0
TOTAL	\$ 9.1	\$ 9.5	\$ 9.8	\$ 10.2	\$ 10.6	\$ 10.9	\$ 11.3	\$ 11.7	\$ 12.1	\$ 12.5



Proyecciones de Deuda

Cifras en millones de pesos

Servicio de deuda	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Saldo inicial	\$ 8,421	\$ 8,182	\$ 7,348	\$ 6,755	\$ 6,193	\$ 5,968	\$ 5,733	\$ 5,493	\$ 5,248	\$ 4,998
Disposiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Amortizaciones	\$ 737	\$ 740	\$ 659	\$ 620	\$ 277	\$ 280	\$ 283	\$ 286	\$ 289	\$ 5,034
Saldo final	\$ 8,182	\$ 7,348	\$ 6,755	\$ 6,193	\$ 5,968	\$ 5,733	\$ 5,493	\$ 5,248	\$ 4,998	\$ -
Intereses	\$ 293	\$ 293	\$ 295	\$ 307	\$ 379	\$ 435	\$ 417	\$ 398	\$ 379	\$ 360
Servicio de deuda	\$ 1,030	\$ 1,034	\$ 954	\$ 927	\$ 656	\$ 715	\$ 700	\$ 684	\$ 668	\$ 5,393
Comisiones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 46	\$ -	\$ 84	\$ -	\$ -	\$ -

June 26, 2012

Mr. Elias Cababie
GICSA

Mr. Andre El Mann
FIBRA UNO

Re: FIBRA UNO – Acquisition and Loan Assumption of 6.0MM sf from Gicsa

Dear Mr. El Mann and Mr. Cababie:

This letter sets forth the terms for restructuring and refinancing by GE Capital Real Estate Mexico ("GEREM"), following FIBRA UNO's acquisition from GICSA and, therefore, loan assumption related to approximately 5,981,000 sf of industrial, office and retail properties (the "**Properties**") currently financed by GEREM (the "**GEREM Loan**").

This proposal is subject to GEREM and FIBRA UNO obtaining final approvals from their respective internal governing bodies. All legal documents are subject to GEREM and FIBRA UNO approvals.

TERMS & CONDITIONS

1. Loan Assumption: Upon closing, FIBRA UNO will acquire the Properties and assume the GEREM Loan (the "**Loan Assumption**"). As of June 1, 2012, the GEREM Loan has the following outstanding balance (the "**Loan Balance**");

- a) MXP 2,115,731,967 and
- b) US\$ 472,462,248

The Properties to be acquired by FIBRA UNO are:

- Corporativo Tlalnepantla
- Tultitlan I
- Tultitlan II
- Punta Santa Fe
- Corporativo Interlomas
- Corporativo Insurgentes
- Blas Pascal



- Corporativo Constitution including expansion
- Outlet Monterrey
- Outlet Guadalajara
- Forum Tepic
- Forum by the Sea
- Paseo Cancun
- Centro Maya
- Punta Langosta
- La Isla

2. Loan Prepayment

Upon closing of the proposed Loan Assumption, the Loan Balance will be reduced through a mandatory prepayment by US\$25MM in cash; provided that, an additional US\$75MM in cash will be amortized to the GEREM Loan as described below:

- a) \$25,000,000 USD in July 2013
- b) \$25,000,000 USD in July 2014
- c) \$25,000,000 USD in July 2015

The \$100MM total cash prepayment described above will be applied only to the GEREM Loan portions denominated in \$US dollars with variable interest rate.

3. Cross collateralization: Properties will continue to be crossed collateralized in favor of GEREM.

4. Term Extension:

Six months prior to July 2016, at Borrower's option and subject to a maximum portfolio 60% LTV and minimum 1.3x DSCR, the term on the GEREM Loan may be extended from July 2016 to July 2018 (the "**Extension Period**"); provided that, the full GEREM Loan will have to be converted for the Extension Period to variable interest rates (90-day LIBOR for US Dollars and TIIE for Pesos) and any fixed rate will be extinguished.

5. Interest Rate:

Upon closing of the Loan Assumption, the existing interest rates on the GEREM Loan will be increased by 30bps per annum beginning at closing of the proposed transaction (that is 120bps total).

For the entire Extension Period (from July 2016 to July 2018), GE's spread will be 3.80% over the relevant interest rates, that is (i) 90-day Libor plus 3.80% for the US denominated portion of the GEREM Loan; and (ii) TIIE plus 3.80% for the Peso denominated portion of the GEREM Loan (jointly, the "**Extension Interest Rates**").

MAC Clause: If six months prior to July 2016, the 2yr GECC CDS are



above 165bps as published by Bloomberg, then, GE's spread on the Extension Interest Rates will be adjusted upward by the same incremental basis points of the CDS (i.e. if the 2yr GECC CDS increases from 165bps to 166bps, then, GE's spread will increase from 3.80% to 3.81%). If the CDS are 285bps or higher, then GE's spread will be capped to 500bps.

6. Fees: 0.75% Payable in July 2016 only if FIBRA UNO decides to extend the loan.

7. Lockout: Open to prepayment subject to Yield Maintenance.

8. Estimated Closing Date: FIBRA UNO, GICSA and GE will make best efforts to close the proposed transaction on/or before August 30, 2012.

All Other terms and conditions under existing documents evidencing the GEREM Loan will remain unchanged.

As noted above, the proposed transaction is subject to receipt of all necessary GEREM and FIBRA UNO approvals. No commitment will exist unless all such approvals have been obtained.

If you are interested in continuing discussions regarding the proposed transaction, please sign this letter in the space provided below and return it to GEREM on or before July 6, 2012.

Very truly yours,

GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V.

By: J. Alejandro Trujillo Alcalá
General Counsel

ACCEPTED AND AGREED:
FIBRA UNO

Name:

Title:

Date:

“Anexo C de la Hoja de Términos”

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS (EL “**CONTRATO**”), QUE CELEBRAN [**SPV DE SERVICIOS FIBRA**], REPRESENTADA POR LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI Y ELÍAS CABABIE DANIEL, (EL “**ADMINISTRADOR**”); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL “**CLIENTE**”), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO [ALONSO ROJAS DINGLER]; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el carácter de fiduciario, celebró el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el “**Fideicomiso**”), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“**CBFIs**”) cuyo valor subyacente son los inmuebles que forman parte de su patrimonio y conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces denominados Fibras.

Segundo. Mediante escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento el Fideicomiso adquirió la propiedad de los bienes inmuebles que se indican en la misma (los “**Bienes Inmuebles**”) y que se relacionan en el **Anexo “A”** de este Contrato.

DECLARACIONES

I. Declara el Administrador a través de sus representantes 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 [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] 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, cuentan con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, mismas que no les han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los contratos de arrendamiento y de concesión de uso existentes sobre los Bienes Inmuebles (los “Contratos de Arrendamiento”), y que es voluntad de su representada celebrar este Contrato, para prestar al Cliente, en beneficio del Fideicomiso, todos los servicios indicados en este contrato y que requiere para la administración, operación, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y para la administración de los Contratos de Arrendamiento (los “Servicios”).

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales; (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 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 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 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones 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 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito el [*] 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 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.

(c) 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 contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso 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, (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 de su Comité Técnico, celebra este Contrato, a efecto de que el Administrador le proporcione los Servicios.

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 otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta cláusula:

“Administrador” significa [[SPV de Servicios Fibra](#)], S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios.

“Bienes Inmuebles o Inmuebles” significa, única y exclusivamente los bienes inmuebles que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato y no la totalidad de los inmuebles propiedad del Fideicomiso.

“CBFIs” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso.

“Cliente” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, del Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

“Conducta de Destitución” significa respecto del Administrador: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona respecto del presente contrato o de sus negocios; (iii) un incumplimiento significativo de este Contrato, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.

“Contratos de Arrendamiento” significa todos y cada uno de los contratos de arrendamiento o de concesión de uso celebrados respecto de cualquier área ubicada dentro de los Bienes Inmuebles.

“Días Hábiles” significa los días en que las instituciones bancarias se encuentran abiertas a operaciones con el público en general, excluyendo sábados y domingos.

“Fecha de Sustitución” significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

“Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 celebrado por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario.

“Plazo Forzoso de Vigencia” significa el plazo de 7 años y seis meses, contados a partir de la fecha de firma de este Contrato, durante el cual estará vigente y su cumplimiento será forzoso para ambas partes.

“Programas de Mantenimiento” significa todos los estudios, análisis, propuestas y presupuestos preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico, para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

“Servicios” significa conjuntamente los Servicios de Administración Inmobiliaria y los Servicios Corporativos.

“Servicios Corporativos” significa todos los servicios respecto de los Contratos de Arrendamiento, en los que se incluyen, sin limitar: (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre del Cliente, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) servicios corporativos, incluyendo selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; y (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso.

“Servicios de Administración Inmobiliaria” significa todos los servicios de administración respecto de los Bienes Inmuebles, en los que se incluyen, sin limitar: la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles; incluyendo, la contratación de los servicios para: (i) mantener los Bienes Inmuebles conforme a los Programas de Mantenimiento; (ii) vigilar los Bienes Inmuebles (iii) en su caso, realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (iv) realizar por cuenta y a nombre del Cliente, de todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

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 en este Contrato.

SEGUNDA. Representación.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Cliente por instrucciones del Comité Técnico, en este acto, y únicamente por lo que se refiere a los Bienes Inmuebles relacionados en el Anexo “A” de este Contrato, designa al Administrador como su representante y mandatario para que le proporcione los Servicios conforme a este Contrato.

En este acto, el Administrador acepta la designación del Cliente y conviene en prestarle 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 Cliente o el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Cliente otorgará al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la firma de este Contrato, un poder ante notario público, limitado a los Bienes Inmuebles, para actuar como representante legal del Cliente con las siguientes facultades:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Cliente, 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 ejercer 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 Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, para celebrar, modificar, realizar y terminar todo tipo de contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

TERCERA. Servicios.

El Administrador de conformidad con lo establecido en este Contrato y en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones conoce y acepta de manera expresa que prestará los Servicios que incluyen, sin limitar los siguientes:

a) Llevar a cabo la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso respecto de los Bienes Inmuebles; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos respecto de los Bienes Inmuebles para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos respecto de los Bienes Inmuebles, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería respecto de los Bienes Inmuebles; (iv) vigilar el oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito garantizados con los Bienes Inmuebles; (v) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso respecto de los Bienes Inmuebles; y (vi) preparar los estados financieros del Fideicomiso, respecto de los Bienes Inmuebles, para la aprobación del Comité Técnico.

b) Realizar la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento conforme 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, coordinación y supervisión de cobranza, judicial o extrajudicial y en su caso, la desocupación de los Bienes Inmuebles de los arrendatarios morosos (en el caso de cobranza judicial el Fideicomiso designará los abogados externos, otorgará los poderes y facultades que sean necesarios y cubrirá los honorarios aplicables previamente negociados y aprobados por el Fideicomiso), (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios conforme 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 Comité Técnico los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente y las desviaciones que identifique a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico, (vi) 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 conforme los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Cliente los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación,

y (ix) en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los Contratos de Arrendamiento.

c) 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, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y de los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejoras, mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles;

d) Exclusivamente por instrucción expresa del Fideicomiso, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo conforme los estándares de la industria inmobiliaria; 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, en el entendido de que la prima aplicable, será aprobada y cubierta por el Fideicomiso. Para el caso de no recibir instrucciones del Fideicomiso, el Administrador podrá renovar las pólizas de seguros con las mismas coberturas amparadas en la póliza a renovar o contratar una póliza nueva, también con las mismas coberturas en condiciones de mercado.

e) Proporcionar toda la información sobre los Bienes Inmuebles y Contratos de Arrendamiento, que le sea requerida por el Fideicomiso para el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso respecto de los Bienes Inmuebles, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas.

f) Coordinar y supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de la propiedad de los Bienes Inmuebles, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan con cargo al Fideicomiso; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, incluyendo sin limitar la entrega de información y recursos en caso de recibirlos.

g) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos (cuyos honorarios aprobará y pagará el Fideicomiso) del Fideicomiso respecto o en relación

con los Bienes Inmuebles, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

h) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con la contratación de los proveedores de los recursos humanos que requiere el Cliente para la operación, vigilancia y mantenimiento de los Bienes Inmuebles, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo de los Bienes Inmuebles;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir ampliaciones respecto de los Bienes Inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, con cargo al Fideicomiso, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios, en el entendido de que el costo de la construcción, permisos, licencias, proyectos arquitectónico, ejecutivos y demás “hard costs” y “soft costs” de las obras serán aprobados por y con cargo al Fideicomiso;

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 contratar a uno o más administradores inmobiliarios, locales o regionales, respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades derivadas de los Servicios 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.

El Administrador no será responsable de cualquier 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.

Con base en el presupuesto anual que el Administrador deberá presentar para aprobación del Fideicomiso, dentro de los 15 (quince) días siguientes a la firma del presente contrato, el Fideicomiso deberá, los días 25 (veinticinco) de cada mes o el día hábil inmediato anterior, traspasar a la cuenta de cheques que indique el Administrador, los fondos suficientes para cubrir los gastos presupuestados de los Bienes Inmuebles del mes siguiente, debiendo el Administrador rendir cuentas sobre dichos gastos el día 25 (veinticinco) o el día hábil anterior del mes siguiente y recibir así los fondos del mes siguientes y así cada mes.

A la firma del presente contrato el Fideicomiso deberá traspasar a la cuenta que el Administrador le indique, los gastos de los bienes inmuebles del primer mes de operación.

El presupuesto contendrá una partida para imprevistos que el Administrador podrá utilizar para cubrir gastos no previstos en el presupuesto pero necesarios para la operación y administración de los Bienes Inmuebles.

CUARTA. Contraprestaciones del Administrador.

Por la prestación de los Servicios conforme a este Contrato, el Administrador tendrá derecho a cobrar los siguientes honorarios, mismos que deberán pagarse por el Cliente, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles del mes siguiente a aquél en que se devengaron:

a) Por los Servicios de Administración Inmobiliaria: (i) la cantidad equivalente al **1% (uno por ciento)** de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas), guantes, premios, cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingresos por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles; y (ii) la cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles Fibra, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento.

b) Por los Servicios Corporativos: (i) una cantidad equivalente al **2% (dos por ciento)** de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas), guantes, premios, cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad, servicios prestados a los inquilinos o usuarios e ingresos del estacionamiento de los Bienes Inmuebles, y (b) una cantidad equivalente al **0.5% (cero punto cinco por ciento)** anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

QUINTA. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará y enviará al Cliente y al Comité Técnico un reporte mensual de sus actividades, así como aquella información razonable que el Cliente y el Comité Técnico le soliciten previamente por escrito, con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le soliciten el Cliente y el Comité Técnico, para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, para 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.

El Administrador conforme al presente Contrato deberá:

(a) Contar y ejecutar planes, programas de trabajo y presupuestos por cada uno de los Bienes Inmuebles.

(b) Llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios conforme los Contratos de Arrendamiento, de cada uno de los Bienes Inmuebles.

(c) Llevar un registro pormenorizado de la “cartera vencida” respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios conforme los Contratos de Arrendamiento, por cada uno de los Bienes Inmuebles.

(d) Contar en todo momento con los recursos materiales y el personal adecuado, suficiente y debidamente capacitado para prestar los Servicios.

(e) 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) Vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como por los usuarios de los mismos; debiendo realizar las visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(g) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Cliente y del Comité Técnico realicen visitas y comprueben el estado de conservación de los Bienes Inmuebles y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

SÉPTIMA. Sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Cliente, por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado por

escrito al Administrador, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador 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 Administrador bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando 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 conforme al 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: (a) 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 Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto, 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 respecto de y en relación con los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en los Servicios previstos en el presente Contrato.

El administrador sustituto, el Cliente y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega – recepción de la documentación e información indicada en los párrafos anteriores, haciendo constar cualquier circunstancia que se suscite en dicho acto. El Cliente deberá entregar una copia del acta al Comité Técnico.

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 actúe como administrador sustituto y ésta 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.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Cliente estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución. En caso de que sin mediar Conducta de Destitución el Administrador sea sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque este Contrato se dé por terminado en forma anticipada a la conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia dispuesto en la cláusula Décima Segunda, el Cliente deberá pagar al Administrador una indemnización por una cantidad, traída a valor presente a la fecha de Sustitución, equivalente al monto de los honorarios por devengar conforme a la cláusula Cuarta de este Contrato, por el tiempo faltante entre la Fecha de Sustitución y la fecha de conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia, y se tomará como base para su determinación, el promedio de los honorarios devengados por el Administrador en los últimos 6 (seis) meses anteriores a la Fecha de Sustitución

En ningún caso el Administrador podrá ser sustituido sin mediar Conducta de Destitución antes de que hayan transcurrido seis meses a partir de la firma del presente contrato.

Si la sustitución se efectúa después de transcurrido el Plazo Forzoso de Vigencia el Administrador no tendrá derecho a compensación alguna en caso de que sea destituido sin Causa de Destitución.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Cliente, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, respecto de los empleados o trabajadores que el Administrador contrate, directa o indirectamente, para la prestación de los Servicios, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus empleados o trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en contra del Cliente, sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes; obligándose a sacarlos en paz y a salvo de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos

conceptos sin costo alguno y en su caso, a indemnizarlos de los daños y perjuicios que hayan sufrido por estos conceptos.

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 de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a la otra conforme a esta cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean fehacientemente realizadas a la parte a quien vaya dirigida conforme a la presente cláusula.

CLIENTE: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 – 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal. Atención: División Fiduciaria.

Administrador: [*]

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido realizada fehacientemente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. El Plazo Forzoso de Vigencia de este Contrato para ambas partes es de siete años y seis meses, contados a partir de la fecha de su firma. Una vez vencido el Plazo Forzoso de Vigencia, el Administrador y/o el Cliente 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.

DÉCIMA TERCERA. Jurisdicción. Las partes 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 Cliente celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Cliente 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 Cliente 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 la autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el [*] de [*] de 2012.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]

EL FIDUCIARIO
DEUTCHE BANK MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO
NÚMERO F/1401

Por: [Alonso Rojas Dingler]
Cargo: Delegado fiduciario.

[SPV DE SERVICIOS FIBRA, S.C.].

Por: André El-Mann Arazi
Cargo: Apoderado

Por: Elías Cababie Daniel
Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de fecha [*] de [*] de 2011.

“ANEXO D de la Hoja de Términos”

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN INMOBILIARIA (EL “CONTRATO”), QUE CELEBRAN [CABI INVER, S.A. DE C.V.], REPRESENTADA POR EL SEÑOR [ELÍAS CABABIE DANIEL], (EL “REPRESENTANTE INMOBILIARIO”); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL “CLIENTE”), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO [ALONSO ROJAS DINGLER]; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el carácter de fiduciario, celebró el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) cuyo valor subyacente son los inmuebles que forman parte de su patrimonio y conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces denominados Fibras.

Segundo. Mediante escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento el Fideicomiso adquirió la propiedad de los bienes inmuebles que se indican en la misma (los “Bienes Inmuebles”) y que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato.

DECLARACIONES

I. Declara el Representante Inmobiliario a través de sus representantes que:

(a) Es una sociedad mercantil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número [*] del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número [*].

(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, mismas que no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los contratos de arrendamiento y de concesión de uso existentes sobre los Bienes Inmuebles (los “Contratos de Arrendamiento”), y que es voluntad de su representada celebrar este Contrato, para prestar al Cliente, en beneficio del Fideicomiso, todos los servicios indicados en este contrato y que requiere para la explotación comercial de los Bienes Inmuebles.

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales; (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 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 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 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones 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 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito el [*] 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 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.

(c) 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 contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso 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, (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 de su Comité Técnico, celebra este Contrato, a efecto de que el Representante Inmobiliario le proporcione los Servicios.

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 otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta cláusula:

“Representante Inmobiliario o Administrador” significa [Cabi Inver], S.A. de C.V., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios.

“Bienes Inmuebles” significa, única y exclusivamente los bienes inmuebles que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato y no la totalidad de los inmuebles propiedad del Fideicomiso.

“CBFIs” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso.

“Cliente” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, del Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

“Conducta de Destitución” significa respecto del Representante Inmobiliario: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona respecto del presente contrato o de sus negocios; (iii) un incumplimiento significativo de este Contrato, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.

“Contratos de Arrendamiento” significa todos y cada uno de los contratos de arrendamiento o de concesión de uso celebrados respecto de cualquier área ubicada dentro de los Bienes Inmuebles.

“Días Hábiles” significa los días en que las instituciones bancarias se encuentran abiertas a operaciones con el público en general, excluyendo sábados y domingos.

“Fecha de Sustitución” significa la fecha en que el Representante Inmobiliario deberá dejar su cargo a favor de un representante inmobiliario sustituto.

“Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 celebrado por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario.

“Plazo Forzoso de Vigencia” significa el plazo de 7 años y seis meses, contado a partir de la fecha de firma de este Contrato, durante el cual estará vigente y su cumplimiento será forzoso para ambas partes.

“Servicios” significa todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles.

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 en este Contrato.

SEGUNDA. Representación.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico en este acto, y únicamente por lo que se refiere a los Bienes Inmuebles que se relacionan en el Anexo “A” de este Contrato y no la totalidad de los inmuebles propiedad del Fideicomiso, 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, 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 otorgará al Representante Inmobiliario dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público, limitado a los Bienes Inmuebles, 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 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.

TERCERA. Servicios.

El Administrador de conformidad con lo establecido en este Contrato y en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones conoce y acepta de manera expresa, prestará los Servicios, los cuales incluyen, sin limitar: la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles, tales como: (i) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brockers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

El Representante Inmobiliario 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.

El Cliente deberá aprobar y cubrir los honorarios y costo de tales Servicios subcontratados, cuando excedan la contraprestación prevista en la cláusula cuarta.

El Representante Inmobiliario no será responsable de cualquier 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.

CUARTA. Contraprestaciones del Representante Inmobiliario.

Por la prestación de los Servicios conforme a este Contrato, el Administrador tendrá derecho a cobrar por honorarios, una cantidad equivalente al **5% (cinco por ciento)** del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado sobre los Bienes Inmuebles, con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a 5 años de vigencia del contrato, mismos que deberán pagarse por el Cliente, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles del mes siguiente a aquél en que se celebre cada nuevo contrato.

QUINTA. Reportes del Representante Inmobiliario.

El Administrador preparará y enviará al Cliente y al Comité Técnico un reporte mensual de sus actividades, así como aquella información razonable que el Cliente y el Comité Técnico le soliciten previamente por escrito, con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Representante Inmobiliario deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le soliciten el Cliente y el Comité Técnico, para ser incluida en la información del Fideicomiso y en su caso, para ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato deberá:

- (a) Llevar un registro pormenorizado de cada nuevo contrato de arrendamiento, así como de los contratos renovados o prorrogados, celebrados sobre los Bienes Inmuebles, con su intermediación, por cada Inmueble.
- (b) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (c) 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.
- (d) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Cliente y del Comité Técnico realicen visitas y y tengan acceso a los documentos e información relativos a los Servicios.

SÉPTIMA. Sustitución del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Cliente, por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado por escrito al Representante Inmobiliario, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario 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 cláusula 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 conforme al 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 cantidades 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 Servicios actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el representante inmobiliario sustituto, 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 que haya recibido en las cuentas del Fideicomiso respecto de y en relación con los Bienes Inmuebles y los Servicios; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en los Servicios previstos en el presente Contrato.

El representante inmobiliario sustituto, el Cliente y el Representante Inmobiliario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega – recepción de la documentación e información indicada en los párrafos anteriores, haciendo constar cualquier circunstancia que se suscite en dicho acto. El Cliente deberá entregar una copia del acta al Comité Técnico.

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 actúe como representante inmobiliario sustituto y ésta 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.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Cliente 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.

No obstante ser destituido o sustituido, el Representante Inmobiliario tendrá derecho de cobrar aquellas comisiones pendientes de pago, de los contratos que por su intermediación se hayan suscrito, hasta la Fecha de Sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución del Representante Inmobiliario sin mediar Conducta de Destitución. En caso de que sin mediar Conducta de Destitución el Representante Inmobiliario sea sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque este Contrato se dé por terminado en forma anticipada a la conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia dispuesto en la cláusula Décima Segunda, el Cliente deberá pagar al Representante Inmobiliario una indemnización por una cantidad, traída a valor presente a la fecha de Sustitución, equivalente al monto de los honorarios por devengar conforme a la cláusula Cuarta de este Contrato, por el tiempo faltante entre la Fecha de Sustitución y la fecha de conclusión del Plazo Forzoso de Vigencia, y se tomará como base para su determinación, el promedio de los honorarios devengados por el Representante Inmobiliario en los últimos 6 (seis) meses anteriores a la Fecha de Sustitución.

El Representante Inmobiliario no podrá ser sustituido antes de los primeros seis meses de vigencia del presente contrato.

Si la sustitución se efectúa después de transcurrido el Plazo Forzoso de Vigencia el Representante Inmobiliario no tendrá derecho a compensación alguna en caso de que sea destituido sin Causa de Destitución.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Cliente, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, respecto de los empleados o trabajadores que el Representante Inmobiliario contrate, directa o indirectamente, para la prestación de los Servicios, 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 empleados o trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en contra del Cliente, sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes; obligándose a sacarlos en paz y a salvo de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno y en su caso, a indemnizarlos de los daños y perjuicios que hayan sufrido por estos conceptos.

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 de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a la otra conforme a esta cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean fehacientemente realizadas a la parte a quien vaya dirigida conforme a la presente cláusula.

CLIENTE: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 – 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal. Atención: División Fiduciaria.

Representante Inmobiliario: Av. de las Palmas número 905, Colonia Lomas de Chapultepec, Mexico, 11000, D.F.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido realizada fehacientemente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. El Plazo Forzoso de Vigencia de este Contrato para ambas partes es de siete años y seis meses, contados a partir de la fecha de su firma. Una

vez vencido el Plazo Forzoso de Vigencia, el Representante Inmobiliario y/o el Cliente 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.

DÉCIMA TERCERA. Jurisdicción. Las partes 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 Cliente celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Cliente 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 Cliente 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 la autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el [*] de [*] de 2012.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]

EL FIDUCIARIO
DEUTCHE BANK MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO
NÚMERO F/1401

Por: [Alonso Rojas Dingler]
Cargo: Delegado fiduciario.

[CABI INVER, S.A. DE C.V.]

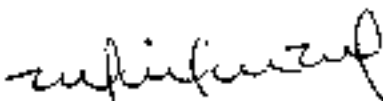
Por: Elías Cababie Daniel
Cargo: Apoderado

**Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de fecha [*] de
[*] de 2011.**

CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DEL FIDEICOMISO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11", CELEBRADA EL 17 DE JULIO DE 2012.

El suscrito, Secretario de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso F/1401 celebrada el 17 de julio de 2012, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de la Asamblea de Tenedores celebrada el 17 de julio de 2012, refleja los acuerdos alcanzados en dicha Asamblea.

México, Distrito Federal a 18 de julio de 2012.



Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia

Secretario de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso F/1401 celebrada el 17 de julio de 2012

CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11".

El suscrito, Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable F/1401, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de la Asamblea de Tenedores celebrada el 17 de julio de 2012, refleja los acuerdos alcanzados en dicha Asamblea.

México, Distrito Federal a 18 de julio de 2012.



Lic. Raúl Sánchez Rucobo
Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401