

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

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



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

FIDEICOMITENTE



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

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (en lo sucesivo el "Emisor"), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, se lleva a cabo la presente oferta pública de 11,209,000 (once millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales" o "CBFs Adicionales") de la primera reapertura de la segunda emisión, cuyas características, con excepción de la Fecha de Emisión, serán idénticas a aquellas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la segunda emisión (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales" o "CBFs Originales") emitidos por el Emisor el 16 de diciembre de 2013, para un nuevo total de 31,209,000 (treinta y un millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Totales" o "CBFs Totales") con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

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

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

**Tipo de Oferta:** Oferta pública primaria.

**Número de Emisión:** Segunda al amparo del Programa.

**Clave de Pizarra:** FUNO 13-2

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

**Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 20,000,000 (veinte millones) de CBFIs.

**Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 11,209,000 (once millones doscientos nueve mil) CBFs Adicionales.

**Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Totales:** 31,209,000 (treinta y un millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, equivalente a la suma de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

**Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años.

**Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 2,789 días, equivalentes a aproximadamente 7 años 7 meses.

**Fecha de Vencimiento:** 04 de diciembre de 2023.

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

**Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** Ps. \$1,120,900,000.00 (mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Totales:** Ps. \$3,120,900,000.00 (tres mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.), equivalente a la suma de los montos correspondientes a los CBFs Originales y los CBFs Adicionales.

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

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** Ps. \$107,293732 (ciento siete Pesos 293732/1000000 M.N.), cada uno. Este precio incluye los intereses devengados del Período de Intereses vigente hasta la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, que incluyen del 14 de diciembre de 2015 al 15 de abril de 2016, en el entendido que estos Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales deberán recibir el pago de intereses por 123 (ciento veintitrés) días transcurridos del nuevo período de intereses, el cual se computará del 14 de diciembre de 2015 al 13 de junio de 2016.

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

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

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 10 de diciembre de 2013.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 11 de abril de 2016.

**Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 11 de diciembre de 2013.

**Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 12 de abril de 2016.

**Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles Originales:** 13 de diciembre de 2013.

**Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 13 de abril de 2016.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 16 de diciembre de 2013.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 15 de abril de 2016.

**Fecha de Registro en BMV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 16 de diciembre de 2013.

**Fecha de Registro en BMV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 15 de abril de 2016.

**Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:** 16 de diciembre de 2013.

**Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** 15 de abril de 2016.

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

**Recursos Netos que obtendrá el Emisor con la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** Ps. \$1,191,264,570.00 (mil ciento noventa y un millones doscientos sesenta y cuatro mil quinientos setenta Pesos 00/100 M.N.). Ver sección "V. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días conforme al calendario que se indica en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. El primer pago de intereses se efectuó precisamente el 16 de junio de 2014. El primer pago de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se efectuará el 13 de junio de 2016.

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

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

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

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

**Características relevantes nuestros bienes:** Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2015 por 507 propiedades por tipo de segmento, los Derechos de Arrendamiento de una propiedad y los Derechos de Arrendamiento derivados de una concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario, para sumar 509 propiedades operativas en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (102 industriales, 321 comerciales y 86 oficinas), ubicación geográfica (31 entidades federativas), y de base de inquilinos (aproximadamente a más de 2,700 inquilinos) y 6,700 Contratos de Arrendamiento de diversas industrias y sectores). Al 31 de diciembre de 2015, el área rentable de estas propiedades asciende a aproximadamente 7.1 (Siete punto uno) millones de metros cuadrados rentables, con una tasa de ocupación total de 95.0%. Asimismo, al cierre de dicho trimestre, el valor de las propiedades de inversión era de Ps. \$152,349,934 miles y de las inversiones en asociadas era de Ps. \$3,113,889 miles.

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

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

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

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

**Régimen Fiscal Aplicable:** La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2016, es decir, a la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

**Representante Común CB: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.**

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

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



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



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

#### ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Consultoría XFN, S.C.

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

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

**Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Suplemento y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el presente Suplemento se emiten al amparo del Programa autorizado inicialmente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/7708/2013, de fecha 9 de diciembre de 2013.

Ciudad de México, a 15 de abril de 2016.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/105436/2016, de fecha 5 de abril de 2016.

## ÍNDICE DEL SUPLEMENTO

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores:

I. Características de la Oferta	1
II. Forma de Cálculo de los Intereses	13
III. Destino de los Fondos	14
IV. Plan de Distribución	15
V. Gastos Relacionados con la Oferta	18
VI. Capitalización	19
VII. Causas de Vencimiento Anticipado	22
VIII. Opción de Recompra por Cambio de Control	24
IX. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer	27
X. Funciones del Representante Común CB	34
XI. Asambleas de Tenedores CB	36
XII. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales	39
XIII. Nombre de las personas con participación relevante en la oferta	41
XIV. Calificaciones Otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.	42
XV. Información Financiera Incorporada por Referencia <i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 presentados ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2015 y los Reportes Trimestrales del Emisor correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del 2015 presentados ante la BMV el 23 de abril de 2015, 27 de julio de 2015, 20 de octubre de 2015 y 18 de febrero de 2016, respectivamente, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.cnbv.gob.mx y del Emisor en la dirección www.fibra-uno.com.</i>	43
XVI. Acontecimientos Recientes	44
XVII. Personas Responsables	46
XVIII. Anexos	55
1.    Título que ampara la Emisión	56
2.    Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras	57
3.    Opinión Legal	58

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

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

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

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

## **I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA**

El Emisor suscribe y emite a su cargo 11,209,000 (once millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/7708/2013, de fecha 9 de diciembre de 2013. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contarán con las siguientes características:

### **NUMERO DE LA EMISIÓN**

Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

### **CLAVE DE PIZARRA:**

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

### **TIPO DE VALOR:**

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda).

### **NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

11,209,000 (once millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

### **NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS TOTALES:**

31,209,000 (treinta y un millones doscientos nueve mil) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, equivalente a la suma de los CBFs Originales y los CBFs Adicionales.

### **MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:**

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

### **VIGENCIA DEL PROGRAMA:**

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

### **PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años.

**PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

2,789 días, equivalentes a aproximadamente 7 años 7 meses.

**FECHA DE VENCIMIENTO:**

4 de diciembre de 2023.

**MONTO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

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

**MONTO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

Ps. \$1,120,900,000.00 (mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**MONTO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS TOTALES:**

Ps. \$3,120,900,000.00 (tres mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.), equivalente a la suma de los montos correspondientes a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

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

**PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

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

**PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

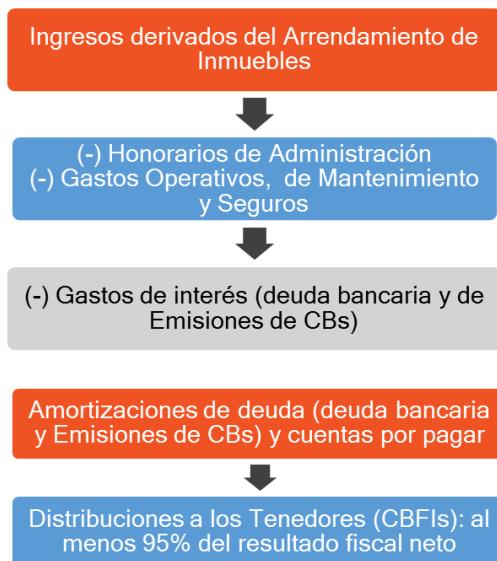
Ps. \$107.293732 (ciento siete Pesos 293732/1000000 M.N.), cada uno. Este precio incluye los intereses devengados del Periodo de Intereses vigente hasta la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, que incluyen del 14 de diciembre de 2015 al 15 de abril de 2016, en el entendido que estos Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales deberán recibir el pago de intereses por 123 (ciento veintitrés) días transcurridos del nuevo período de intereses, el cual se computará del 14 de diciembre de 2015 al 13 de junio de 2016.

**DENOMINACIÓN:**

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

**FUENTE DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA HACER FRENTA A LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS:**

La fuente de pago de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados serán los recursos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Como se establece en el Prospecto, la cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso F/1401 provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera es el siguiente:



**DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES CB:**

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

**FECHA DE LA OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

10 de diciembre de 2013.

**FECHA DE LA OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

11 de abril de 2016.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

10 de diciembre de 2013.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

11 de abril de 2016.

**FECHA DE CIERRE DEL LIBRO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

11 de diciembre de 2013.

**FECHA DE CIERRE DEL LIBRO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

12 de abril de 2016.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

13 de diciembre de 2013.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

13 de abril de 2016.

**FECHA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

16 de diciembre de 2013.

**FECHA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

15 de abril de 2016.

**FECHA DE REGISTRO EN BMV DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

16 de diciembre de 2013.

**FECHA DE REGISTRO EN BMV DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

15 de abril de 2016.

**FECHA DE LIQUIDACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

16 de diciembre de 2013.

**FECHA DE LIQUIDACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

15 de abril de 2016.

**RECURSOS NETOS QUE OBTUVO EL EMISOR POR LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ORIGINALES:**

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

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR CON LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES:**

Ps. \$1,191,264,570.00 (mil ciento noventa y un millones doscientos sesenta y cuatro mil quinientos setenta Pesos 00/100 M.N.). Ver sección “V. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Suplemento Informativo.

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

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

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

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

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

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

**GARANTÍA:**

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

## **TASA DE INTERÉS:**

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

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

Ver la sección II. del presente Suplemento.

## **INTERESES MORATORIOS:**

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

## **PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:**

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

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	16-dic-13	16-jun-14	182
2	16-jun-14	15-dic-14	182
3	15-dic-14	15-jun-15	182
4	15-jun-15	14-dic-15	182
5	14-dic-15	13-jun-16	182
6	13-jun-16	12-dic-16	182
7	12-dic-16	12-jun-17	182

8	12-jun-17	11-dic-17	182
9	11-dic-17	11-jun-18	182
10	11-jun-18	10-dic-18	182
11	10-dic-18	10-jun-19	182
12	10-jun-19	09-dic-19	182
13	09-dic-19	08-jun-20	182
14	08-jun-20	07-dic-20	182
15	07-dic-20	07-jun-21	182
16	07-jun-21	06-dic-21	182
17	06-dic-21	06-jun-22	182
18	06-jun-22	05-dic-22	182
19	05-dic-22	05-jun-23	182
20	05-jun-23	04-dic-23	182

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

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

#### **AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:**

El principal de los Certificados Bursátiles se pagará en un solo pago, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del título correspondiente.

#### **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA:**

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

En caso de que la Emisora decidiere amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, la Emisora, a través del Representante Común CB, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores CB, o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Habil de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la

fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

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

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

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

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

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

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

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

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

#### **OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER:**

Ver la sección IX. del presente Suplemento.

#### **CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:**

Ver la sección VII. del presente Suplemento.

#### **LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:**

Todos los pagos de principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en las fechas de pago señaladas en el presente Suplemento, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en

las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, y en la misma moneda que la suma Principal.

**DEPOSITARIO:**

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

**POSIBLES ADQUIRENTES:**

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

**RESTRICCIONES DE VENTA:**

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

**RÉGIMEN FISCAL APLICABLE:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2016, es decir, a la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el

título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

**REPRESENTANTE COMÚN CB:**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

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

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

**FACTOR DE RIESGO RELACIONADO CON LA PRESENTE EMISIÓN:**

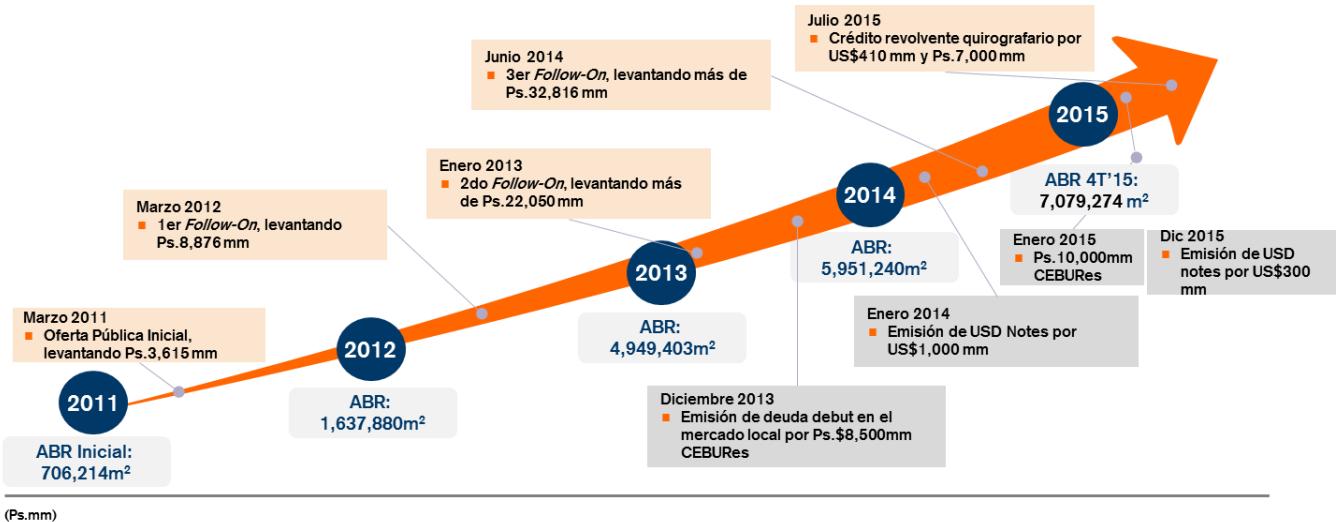
*Falta de recursos para efectuar la recompra por cambio de control.*

En caso de ocurrir un Evento de Cambio de Control, los Tenedores tendrán el derecho de requerir que la Emisora recompre todos o parte de los Certificados Bursátiles de dichos tenedores a un precio de compra equivalente a 101% del monto de Principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados, en su caso, a la fecha de recompra. De darse el caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán considerar que podríamos no tener la liquidez suficiente para hacer frente a la obligación de recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**OBJETIVOS DE LA OFERTA:**

El objetivo de la Oferta consiste en incrementar la flexibilidad operativa, de tal manera que se cuente con recursos disponibles para prepagar deuda bancaria garantizada conforme haga sentido, evitando costos de prepago elevados, y tener recursos para adquisiciones futuras, aprovechando oportunidades atractivas.

A la fecha del presente Suplemento, Fibra Uno ha logrado obtener más de Ps. \$100 mil millones del mercado público local e internacional de recursos de capital (CBFIs) y deuda:



## II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

### **III. DESTINO DE LOS FONDOS**

#### *Destino de los fondos correspondientes a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales*

Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, mismos que ascienden a Ps. \$1,191,264,570.00 (mil ciento noventa y un millones doscientos sesenta y cuatro mil quinientos setenta Pesos 00/100 M.N.), se utilizarán para llevar a cabo asuntos corporativos generales.

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

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

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
<b>Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta</b>		
<b>Destino de los fondos para asuntos corporativos generales*</b> :	\$1,191,264,570.00	100%

\*A la fecha no se ha definido el destino específico de los recursos a corto y mediano plazo.

#### **IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, quienes actúan como intermediarios colocadores líderes y ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores no celebrarán contrato de sindicación.

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

De conformidad con el Contrato de Colocación, previo consentimiento por escrito del Emisor, los Intermediarios Colocadores se reserven el derecho a solicitar los servicios de otras casas de bolsa legalmente autorizadas para actuar con tal carácter, para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, constituyendo de esta forma un sindicato colocador cuya organización y funcionamiento será responsabilidad de los Intermediarios Colocadores, asumiendo éstos la obligación de cubrir las contraprestaciones y cualesquier responsabilidades derivadas por su conformación.

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

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Lo anterior en el entendido que será aplicable igualmente a las personas integrantes de los grupos empresariales de los Intermediarios Colocadores.

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

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer al 5621- 9148, 5621-9977, 5621-9729, 5621-9735 y 5621-9666; de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC al 5721-3822, 5721-3334, 5721-3825, 5721-3464 y 5721-6806; y de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México al 5069-8794, a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. Cada uno de ellos podrá recibir posturas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. El proceso de colocación y asignación no incluirá montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. No se tiene contemplado establecer una tasa sugerida en la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se realizará bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única. Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales y la asignación de las mismas, no se definirá ni se utilizará una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas sean consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

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

El cierre del libro se llevará a cabo 1 (un) día antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. El aviso de oferta pública se dará a conocer con al menos un día de anticipación, o en caso de ser necesario antes de la apertura del mercado en la fecha del cierre de libro. Dicho aviso de oferta pública podrá omitir los datos que aún no puedan determinarse, sin embargo se incluirá en el citado aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. Un día hábil anterior a la fecha de registro y colocación se publicará a través del sistema EMISNET de la BMV el aviso de colocación con fines informativos que incluya las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. La fecha de cierre de libro es el 12 de abril de 2016.

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

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y sus Subsidiarias y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de

contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó 6,745,000 (seis millones setecientos cuarenta y cinco mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los cuales representan el 60.17% (sesenta punto diecisiete por ciento) del monto total emitido, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC distribuyó 300,000 (trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los cuales representan el 2.68% (Sesenta punto diecisiete por ciento) del monto total emitido y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México distribuyó 4,164,000 (cuatro millones ciento sesenta y cuatro mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los cuales representan el 37.15% (treinta y siete punto quince por ciento) del monto total emitido.

Aproximadamente el 35.69% (treinta y cinco punto sesenta y nueve por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; el 0.0% (cero punto cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y el 0.0% (cero punto cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

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

## V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de la presente Emisión serán cubiertos con los recursos de dicha Emisión, de acuerdo con la siguiente tabla:

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
<b>Total de Recursos de la Oferta<sup>(1)</sup></b>	1,202,655,442	
<b>Total de Monto de Emisión</b>	<b>1,120,900,000</b>	<b>100.0%</b>
(Todas las cifras en Ps. \$. Todos los montos incluyen IVA, con excepción del numeral 4 y 5)		
Gastos Relacionados con la Oferta:		
1. Fee de intermediación y colocación	5,461,025	0.45%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer	3,119,542	0.26%
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander	1,170,742	0.10%
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	1,170,742	0.10%
2. Agente Estructurador y Asesor Financiero <sup>(2)</sup>	1,690,317	0.14%
3. Agencias Calificadoras	130,024	0.01%
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	0	0.00%
Fitch México, S.A. de C.V.	130,024	0.01%
4. Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores	1,008,810	0.08%
5. Estudio y Trámite ante CNBV <sup>(3)</sup>	6,599	0.00%
6. Estudio y Trámite ante BMV <sup>(3)</sup>	6,587	0.00%
6. Listado en la BMV <sup>(4)</sup>	727,082	0.06%
7. Depósito en Indeval	93	0.00%
8. Honorarios de los Asesores Legales <sup>(3)</sup>	1,160,000	0.10%
9. Honorarios del Representante Común CB	407,668	0.03%
10. Otros Gastos (Auditor y Fiscalista) <sup>(3)</sup>	792,667	0.07%
<b>Total de Gastos Relacionados con la Oferta</b>	<b>11,390,872</b>	<b>0.95%</b>
<b>Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta</b>	<b>1,191,264,570</b>	<b>99.05%</b>

(1) Los recursos netos de gastos fueron calculados con el monto de recursos recibidos que considera el precio sucio por CB colocado. Los gastos fueron calculados sobre el monto de emisión.

(2) El Agente Estructurador y Asesor Financiero, Consultoría XFN, S.C., asistió al Emisor en la estructuración de la presente Emisión así como del Programa, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos y modelo financiero para su presentación a agencias calificadoras, asistencia en el proceso de calificación de la Emisión, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos del Programa y de la Emisión y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

(3) El monto a pagar por concepto de estudio y trámite de CNBV y BMV, de asesores legales y otros gastos, fue dividido en partes iguales para cada una de las emisiones FUNO 16, FUNO 16 U y reapertura de la emisión FUNO 13-2.

(4) La cuota de inscripción de BMV fue calculada considerando los días restantes del año calendario al momento de la emisión.

## VI. CAPITALIZACIÓN.

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) considerando la emisión que trata el presente Suplemento, la Emisión FUNO 16 y la Emisión FUNO 16U, cuyos Certificados Bursátiles Fiduciarios se emiten de manera simultánea:

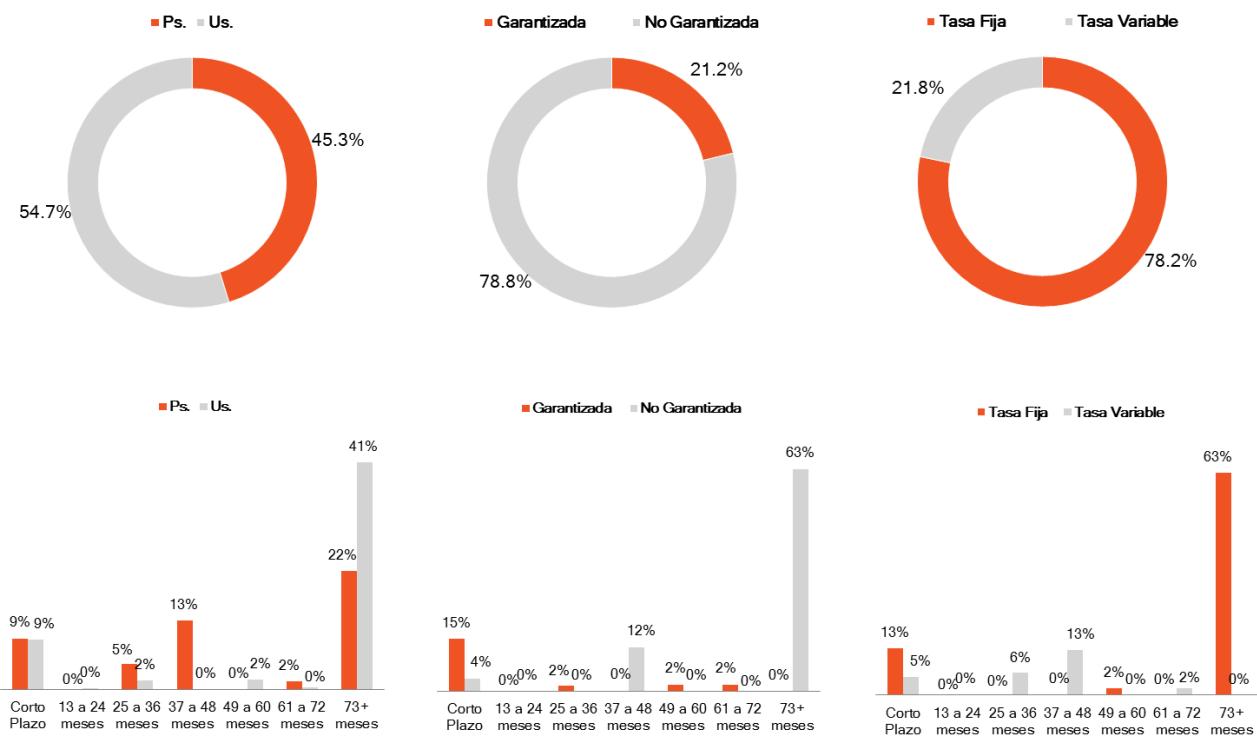
- sobre una base real al 31 de diciembre de 2015;
- sobre una base proforma para dar efecto a la quinta Emisión FUNO 16, a la sexta Emisión FUNO 16U y la presente emisión por un monto conjunto entre las tres emisiones de hasta Ps. \$4,500,012,558.72 (cuatro mil quinientos millones doce mil quinientos cincuenta y ocho Pesos 72/100 M.N.).

	Al 30 de diciembre de 2015	Emisión de FUNO 16, FUNO16U y Reapertura FUNO 13- 2	Después de la Oferta de la Emisión
	Ps.(en miles)	Ps.(en miles)	Ps.(en miles)
Deuda Bancaria	<b>13,632,940</b>		<b>13,632,940</b>
Corto Plazo	10,123,627		<b>10,123,627</b>
Largo Plazo	3,509,313		<b>3,509,313</b>
Deuda Bursátil	<b>41,182,565</b>		<b>45,682,578</b>
Corto Plazo			
Largo Plazo	<b>41,182,565</b>	4,500,013	<b>45,682,578</b>
<b>Deuda Total</b>	<b>54,815,505</b>		<b>59,315,518</b>
(-) Costos de la Transacción	-482,470		-428,702
<b>Deuda CP+LP Neta de Costos<sup>(1)</sup></b>	<b>54,333,035</b>		<b>58,886,816</b>
Total Patrimonio	113,358,378		113,358,378
Otros Pasivos	3,609,740		3,609,740
<b>Total de Capitalización</b>	<b>171,301,153</b>		<b>175,854,934</b>
CBFIs en circulación	3,197,579,138		3,197,579,138

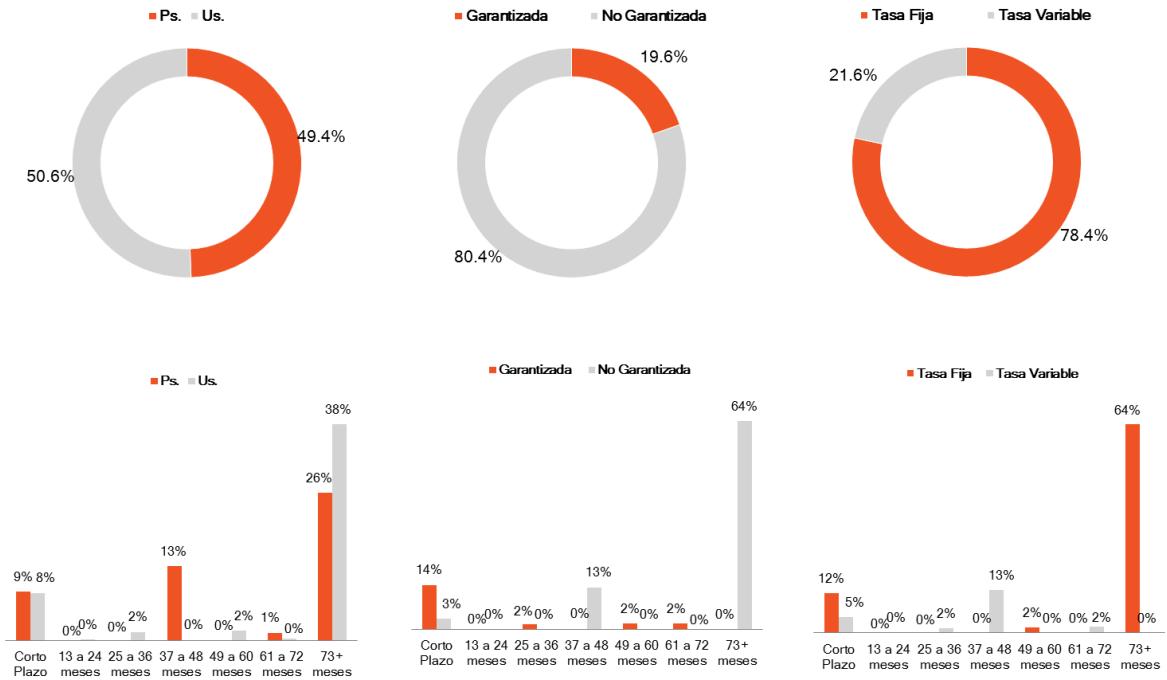
(1) Bajo IFRS, la deuda de largo plazo se presenta en el balance general neta de costos de la transacción.

A continuación se muestra el perfil de la deuda al 31 de diciembre de 2015 y después de la Oferta de la Emisiones con clave de pizarra FUNO 16, FUNO16U y la reapertura de la emisión FUNO 13-2:

## Perfil de Deuda al 31 de diciembre de 2015



## Perfil de Deuda Pro Forma al 31 de diciembre de 2015



## VII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

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

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

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

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

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

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

## VIII. OPCIÓN DE RECOMPRA POR CAMBIO DE CONTROL

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

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

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

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

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

Para los efectos de lo anterior,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el Título que ampara la presente Emisión.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- e. Mediante el sistema “Fiduciario en Línea”, el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CB, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- f. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones Generales;
- g. Permitir el acceso al Representante Común CB, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4. 033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

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

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

- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquier de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
  - ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquier de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

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

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

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

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB

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

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

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

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

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

## XI. ASAMBLEAS DE TENEDORES CB

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

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

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

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

## XII. CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES

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

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

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como Fideicomitente y F1 Management, S.C., como Administrador.

Luis Quintero y María José Arce de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Alberto Moreno y Javier Ríos de Fitch México, S.A. de C.V. como agencias calificadoras.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México como intermediarios colocadores.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores CB objeto de la presente Emisión.

Pablo Peña Vázquez, de Execution Finance (Consultoría XFN, S.C.), como asesor financiero y agente estructurador.

Guillermo Uribe Lara y Adrián Gay Lasa de Holland & Knight México, S.C., como asesor legal externo.

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

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

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

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

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

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

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

## **XV. INFORMACIÓN FINANCIERA INCORPORADA POR REFERENCIA**

Se incorporan por referencia al presente Suplemento (i) el reporte anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, presentados a la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2015; (ii) los reportes trimestrales del Emisor correspondientes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres terminados el 31 de marzo de 2015, 30 de junio de 2015, 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 23 de abril de 2015, 27 de julio de 2015, 20 de octubre de 2015 y 18 de febrero de 2016, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet:

[www.fibra-uno.com](http://www.fibra-uno.com) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

## XVI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

### Financiamientos

#### *Línea de crédito comprometida sindicada*

Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 millones y USD 360 millones, con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en pesos más un margen de entre 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares más un margen entre 1.25 y 1.5 puntos base.

El 16 de octubre de 2015, se firmó un convenio modificatorio a dicha línea, para incluir a Deutsche Bank AG New York Branch como banco acreedor con un monto adicional de USD 50 millones. Con la inclusión de este nuevo acreedor, el monto de la línea de crédito es por \$7,000,000 millones y USD 410 millones.

A la fecha del presente suplemento, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.

### Adquisiciones

- Con fecha 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO concluyó la adquisición del portafolio denominado “Alaska” integrado por 6 edificios de oficinas localizados en ubicaciones *premium* en la Ciudad de México. El precio de adquisición de dicho portafolio fue de Ps. \$5,246,766,000.00, que se pagaron con 148,327,000 CBFIs. El 5% (cinco por ciento) de los CBFIs entregados como pago por el precio de adquisición, es decir 7,416,350 CBFIs, permanecerán en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos patrimoniales ni económicos durante ese periodo y por lo tanto no estarán en circulación. Adicionalmente, la totalidad de los CBFIs entregados como pago por el precio de adquisición estarán restringidos para venta por un periodo de dos años.
- Con fecha 23 de noviembre de 2015, Fibra UNO concluyó la adquisición del portafolio denominado “Lamar” integrado por 4 planteles universitarios localizados en el área metropolitana de Guadalajara con un área bruta rentable de 76,265 m<sup>2</sup> ., por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$2,295 millones. La transacción consistió en un *sale and lease back* con un contrato de arrendamiento triple neto, con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales. El precio de adquisición fue de Ps. \$2,295,000,000.00, mismos que se liquidaron en efectivo.
- Con fecha 29 de febrero de 2016, Fibra UNO concluyó la adquisición del Hospital Puerta de Hierro ubicado en el área metropolitana de Guadalajara. Dicho inmueble tiene 24,946 m<sup>2</sup> de área bruta rentable. La transacción consistió en un *sale and lease back* con un contrato de arrendamiento triple neto, con una vigencia de 10 años y dos prórroga de 5

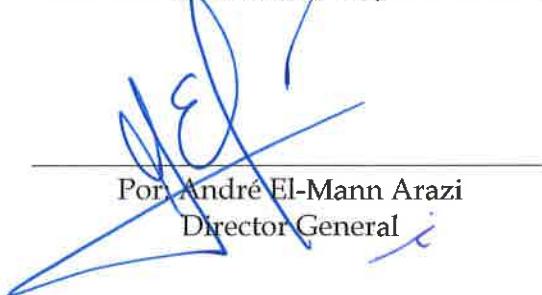
años adicionales cada una. El precio de adquisición fue de Ps. \$700,000,000.00 millones y fue pagado en efectivo.

## XVII. PERSONAS RESPONSABLES

### El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

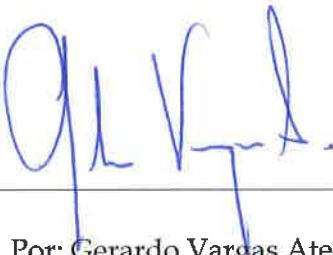


Por: André El-Mann Arazi  
Director General

**F1 Management, S.C.**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

F1 Management, S.C.



Por: Gerardo Vargas Ateca  
Vicepresidente de Finanzas



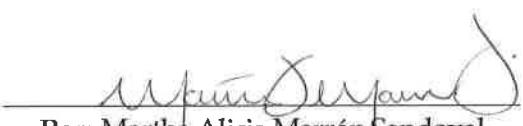
Por: Alejandro Chico Pizarro  
Vicepresidente Jurídico

### **Intermediario Colocador**

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

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

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



Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Representante Legal



Por: Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Representante Legal

### **Intermediario Colocador**

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

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

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

Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez  
Representante Legal

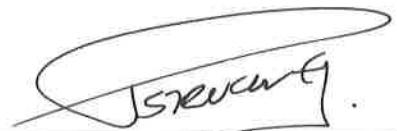
Por: Santiago Cerrillo Ysita  
Representante Legal

### **Intermediario Colocador**

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

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

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



Por: Pedro Struck Garza  
Representante Legal

---

Por: Ma. Eugenia Delgadillo Marín  
Representante Legal

**El Representante Común CB**

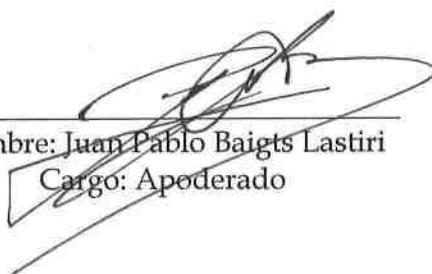
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos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

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Apoderado



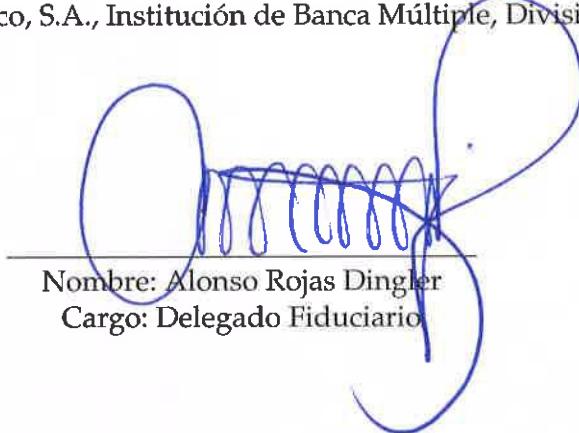
Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri

Cargo: Apoderado

### **Fiduciario**

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Nombre: Alonso Rojas Dingler  
Cargo: Delegado Fiduciario

**El Licenciado en Derecho**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

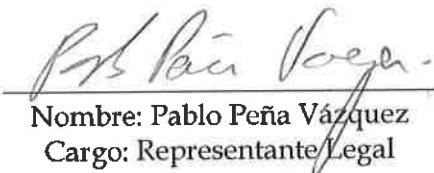


Nombre: Guillermo Uribe Lara  
Cargo: Socio

**Agente Estructurador**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error de los inversionistas.

Consultoría XFN, S.C.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pablo Peña Vázquez". The signature is fluid and cursive, with a horizontal line underneath it.

Nombre: Pablo Peña Vázquez  
Cargo: Representante Legal

**XVIII. ANEXOS.**

## **Anexo 1**

Título que ampara la Emisión

**TÍTULO  
QUE AMPARA  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

**FUNO 13-2**

**TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,  
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1401**

Ampara 31,209,000  
(treinta y un millones doscientos nueve mil)  
**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**  
**POR UN MONTO TOTAL DE**  
**\$3,120,900,000.00 (tres mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional).**

Ciudad de México, a 15 de abril de 2016.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Emisor” o la “Emisora”), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el “Fideicomiso”), se obliga a pagar \$3,120,900,000.00 (tres mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más los intereses que en su caso se generen por la emisión de 31,209,000 (treinta y un millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores y consisten en los 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos el 16 de diciembre de 2013 (los “Certificados Originales” o “CBs Originales”), así como los 11,209,000 (once millones doscientos nueve mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos en la primera reapertura de la Emisión el 15 de abril de 2016 (los “Certificados Adicionales” o “CBs Adicionales”).

La inscripción de los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013, e inscritos en el mencionado registro bajo el número 2679-4.15-2013-016-02. La autorización de la documentación relativa a los Certificados Adicionales fue establecida mediante oficio número 153/105436/2016 de fecha 5 de abril de 2016.

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización

de la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los “CBFIs”) de fecha 5 de noviembre de 2013.

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

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

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

- a. Activos Totales: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- d. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Décima Novena del presente Título.
- e. Certificados Bursátiles Fiduciarios: significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- f. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen

constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

- g. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- h. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- i. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- j. Día Habil: Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- k. Disposiciones Generales: significan las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- l. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- m. Dólares o Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- n. Emisión: significa la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- o. Fecha de Emisión de los Certificados Originales: significa el 16 de diciembre de 2013.

- p. Fecha de Emisión de los Certificados Adicionales: significa el 15 de abril de 2016.
- q. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Segunda del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Habil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Habil inmediato siguiente.
- r. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Sexta del presente Título.
- s. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- t. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- u. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- v. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
  - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
  - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
  - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
  - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
  - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- w. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- x. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- y. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

- z. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- aa. Monto de Intereses: significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- bb. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal pagadero en la Fecha de Vencimiento de conformidad con los Documentos de la Emisión y de manera particular el presente Título.
- cc. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, en el entendido que el monto en circulación de las emisiones al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.
- dd. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.
- ee. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.
- ff. Principal: significa el valor nominal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión.
- gg. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por un monto de \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de certificados bursátiles fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013 e inscrito en el RNV bajo el número 2679-4.15-2013-016.
- hh. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.
- ii. Representante Común: significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), quien será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.

- jj. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- kk. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
- ll. Título: significa el presente título de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- mm. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- nn. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.
- oo. Unidades de Inversión: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDA. Monto de la Emisión.** El monto del presente Título es de \$3,120,900,000.00 (tres mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) del cual: (i) \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), corresponden a la emisión de los Certificados Originales y (ii) \$1,120,900,000.00 (mil ciento veinte millones novecientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponden a la emisión de los Certificados Adicionales.

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

#### **CUARTA. Fecha de Emisión.**

La Fecha de Emisión de los Certificados Originales fue el 16 de diciembre de 2015.

La Fecha de Emisión de los Certificados Adicionales es el 15 de abril de 2016.

**QUINTA. Lugar de la Emisión.** El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en Ciudad de México.

#### **SEXTA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión.**

La vigencia de los Certificados Originales será de 3,640 días, contados a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Originales.

La vigencia de los Certificados Adicionales será de 2,790 días, contados a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Adicionales.

La fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será el 04 de diciembre de 2023 (la “Fecha de Vencimiento”).

**SÉPTIMA. Destino de los Recursos.** Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Originales serán destinados para realizar el prepago de pasivos y el remanente para el pago de adquisiciones; los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Adicionales, serán destinados para llevar a cabo asuntos corporativos generales.

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

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

*El Fiduciario para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso realizará, entre otras las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los 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 BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;*
- b. *Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*
- c. *Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados;*

- d. En atención a lo señalado en los incisos a. b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Judeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico así lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera 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 presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- i. Recibir y aplicar de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- k. Invertir las cantidades disponibles 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 presente Fideicomiso;
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;

- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso;*
- o. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- p. Llevar acabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos 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, prorroga o renovación;*
- t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
- u. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- 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 presente 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 presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;*
- x. Preparar y proveer toda información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;*

- y. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada para el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- z. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o 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 de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgara poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgara poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Clausula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- ee. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico a 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;

88. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles y cualquier modificación a dichos contratos o documentos y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- kk. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- oo. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;
- pp. Realizar previa 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 este sujeto a, y cumpla con las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con y cumpla con la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act."*

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DÉCIMA TERCERA. Intereses Moratorios.** En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección Décima Segunda, salvo que la asamblea de tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común

acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, y en la misma moneda que la suma Principal.

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

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

**DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal.** El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Título, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval.

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

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

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

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

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

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

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

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

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

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

cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el “Precio de Amortización Anticipada”). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

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

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

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

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

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

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

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

sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

Para los efectos de lo anterior,

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

"Cambio de Control" significa que (i) las Familias Relevantes, directamente o a través del Fideicomiso de Control, dejen de tener el control sobre la dirección de la administración o las políticas de la Emisora o del Administrador, o el poder para elegir o designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ya sea mediante la tenencia de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), por

contrato o de cualquier otra manera; (ii) la Emisora inicie un proceso para la liquidación de su patrimonio; ó (iii) la Emisora realice la venta, transmisión o enajenación, directa o indirecta, en una o varias operaciones relacionadas, de todas o substancialmente todas las propiedades u activos de la Emisora a personas distintas de la Emisora o sus Subsidiarias.

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

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

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

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

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

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

“Fecha de Calificación” significa la fecha que sea 90 días anterior a lo que suceda primero entre (i) la fecha en que ocurra un Cambio de Control, y (ii) la fecha de

notificación pública de que ha ocurrido un Cambio de Control o de la intención del Emisor de llevar a cabo un Cambio de Control.

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIGÉSIMA PRIMERA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.** Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los certificados bursátiles fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de

los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

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

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.
- b) El monto máximo de los CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.
- c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales).
- d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

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

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

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

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

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

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las emisiones;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- g. Convocar y presidir las asambleas de tenedores y ejecutar sus decisiones;

- h. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- i. ~~Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;~~
- j. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;
- k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- l. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- m. En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;
- o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- p. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- q. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;

- r. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- s. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el presente Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una asamblea de tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución 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 y al presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

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

- a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

- b) La asamblea de tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y en el lugar que éste señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores que acrediten, cuando menos, un 10% (diez por ciento), en lo individual o en conjunto, del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.
- Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.
- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:

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

- k) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

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

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el presente Título.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- e. Mediante el sistema "Fiduciario en Línea", el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- f. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones Generales;
- g. Permitir el acceso al Representante Común, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la

disposición 4. 033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

j. Divulgación y Entrega de Información.

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
  - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.
  - (iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
  - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- k. Grado y Prelación de Pago (*Pari Passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

1. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra

Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

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

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

contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

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

n. Existencia.

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.

o. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.

- p. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- q. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las

condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.

- r. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

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

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

*"Objeto Social. La sociedad tiene por objeto:*

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

## **VIGÉSIMA SEXTA. Obligaciones Fiscales.**

- (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2016, es decir, a la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses;
- (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.;
- (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y
- (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

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

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

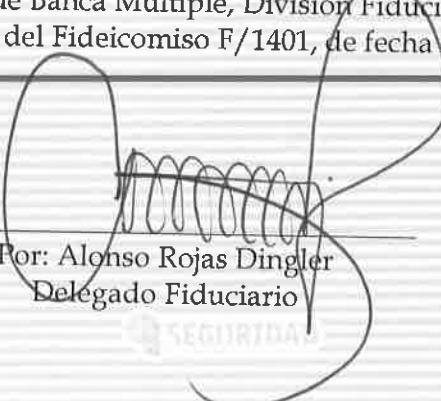
**VIGÉSIMA NOVENA. Jurisdicción.** Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben, se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, asamblea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

El presente Título se emitió originalmente en la Ciudad de México, el día 16 de diciembre de 2013 y el mismo quedó depositado en Indeval en la misma fecha, asímismo, es canjeado con fecha 15 de abril de 2016, con motivo de la emisión de 11,209,000 (once millones doscientos nueve mil) Certificados Adicionales correspondientes a la primera reapertura de la Emisión.

[*El resto de la página intencionalmente en blanco*]

**Fiduciario:**

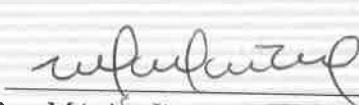
Deutsche Bank México, S.A.,  
 Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,  
 en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1401, de fecha 10 de enero de 2011.



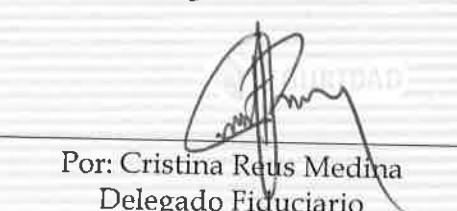
Por: Alonso Rojas Dingler  
 Delegado Fiduciario

**Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
 Delegado Fiduciario



Por: Cristina Reus Medina  
 Delegado Fiduciario

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

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

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

## **Anexo 2**

Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras

# Fitch Ratings

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920  
México T 81 8399 9100

Bvd. Manuel Ávila Camacho No. 88 Piso 10  
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo  
México, D.F. 11950, T 55 5955 1600

Gerardo Vargas  
F1 Management S.C.  
Administrador del Fideicomiso F/1401  
Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B Piso 11  
Zedec Santa Fé; México D.F.

31 de marzo de 2016

Estimado Gerardo Vargas

**Re: Asignación de la Calificación a la reapertura de la emisión propuesta de Certificados Bursátiles con Clave de Pizarra FUNO 13-2**

Fitch (ver definición debajo de este documento) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales de la primera reapertura de la emisión con clave de pizarra FUNO 13-2, por un monto de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 2,790 días, equivalentes a aproximadamente 7 años 7 meses, que será emitida en Pesos Moneda Nacional, a tasa fija, de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (Fibra UNO), a efectuarse al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre del 2013, con una vigencia de 5 años, por un monto de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El monto de esta emisión en conjunto con los montos de la quinta emisión FUNO 16 y a la sexta emisión FUNO 16U que se pretenden emitir simultáneamente, no excederá de \$6,300,000,000.00 (seis mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

La definición de la calificación es la siguiente:

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

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta Calificación.

# Fitch Ratings

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- ‘Metodología de Calificación de Empresas No Financieras’, publicado en diciembre 19, 2014.
- ‘Metodología de Calificaciones Nacionales’, publicado en diciembre 13, 2013.

Reporte relacionado:

Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces - Fibras (Diciembre 31, 2013).

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx)

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

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

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

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

calificación aplicable, para la información más precisa, sobre la base de cualquier calificación pública determinada.

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

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

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

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

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

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

# Fitch Ratings

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

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,

Fitch



---

**Alberto Moreno Arnaíz**  
Director Senior



---

**Javier Ríos Reyes**  
Director Asociado

## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la presente emisión refleja los siguientes aspectos:

### FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

Las calificaciones reflejan la posición de mercado consolidada que posee la compañía como la Fibra más grande y líder en México. Además, incorporan el tamaño y diversificación amplia del portafolio en propiedades de uso industrial, comercial y de oficina, valor de franquicia alto, calidad crediticia buena de los inquilinos, niveles altos de ocupación, indicadores crediticios adecuados para la calificación, flexibilidad financiera sustentada en el acceso amplio a mercados de capital y en la cartera creciente de activos no gravados o dados en garantía. Estas fortalezas se ven contrarrestadas por su estructura administrada de manera interna con asesoría externa y su estrategia agresiva de crecimiento.

#### Posición de Mercado Consolidada:

Las calificaciones están respaldadas por la posición sólida en el mercado al ser la Fibra más grande en México. Al 31 de diciembre de 2015, en términos de capitalización de mercado, FUNO representó 45% del mercado de Fibras en México. Al 31 de diciembre de 2015, la compañía cuenta con 488 propiedades estabilizadas y presenta aproximadamente 7.1 millones de metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). Aunado a lo anterior, las calificaciones consideran la trayectoria en el sector inmobiliario mexicano de los accionistas fundadores y consejeros (grupo de control). Ellos cuentan con más de 30 años de experiencia en la adquisición, desarrollo, renta y operación de diversos tipos de bienes raíces en México, (incluye industriales, comerciales, de oficinas y proyectos de uso mixto).

#### Diversificación del Modelo de Negocio:

La empresa cuenta con un portafolio altamente diversificado en sectores, regiones e inquilinos. Al 31 de diciembre de 2015, la SBA de FUNO se divide en 41% comercial, 48% industrial y 11% oficinas, localizada a lo largo de 30 estados del país y la Ciudad de México. Fitch estima que los Ingresos Fijos Anualizados de FUNO sobre una base proforma, después de tomar en cuenta las adquisiciones de 2015, estarán divididos por segmentos de la siguiente manera: 50% del segmento comercial, 25% del segmento industrial y 25% del segmento de oficinas. La SBA de la compañía se concentra en el Estado de México y la Ciudad de México con 39% y 16%, respectivamente; otros estados contribuyen con 10% o menos. La compañía cuenta con presencia en 31 estados del país.

#### Calidad y Diversificación de Inquilinos Alta:

El portafolio de propiedades inicial y las subsecuentes adquisiciones permitieron a FUNO tener una de las bases más diversificadas y de alta calidad de inquilinos en México que da como resultado una generación consistente de flujo. WalMart de México y Centroamérica (que incluye formatos de WalMart, Bodega Aurrerá, Superama, Sams Club, Suburbia, etc.) se posicionó como el inquilino más importante para FUNO en términos de renta anualizada, representando aproximadamente 10% de los ingresos por rentas. En conjunto los nueve inquilinos más importantes representan poco más de 20% de los ingresos anuales. Fitch estima que aproximadamente 30% de las rentas de FUNO provendrá de empresas de calidad crediticia alta. Aproximadamente 70% de los ingresos provienen de inquilinos que contribuyen individualmente con menos de 1% de los ingresos anuales. Esta diversificación protege a los flujos de efectivo de debilidades económicas regionales, así como del riesgo crediticio a nivel de inquilino.

## Ocupación Alta y Rentas con Tarifas Competitivas:

La estrategia de FUNO se enfoca a tener precios de renta por metro cuadrado competitivos para mantener los niveles de ocupación y renovaciones de contrato a lo largo de los distintos ciclos económicos. Esta estrategia le ha permitido a la compañía contar con tasas altas de ocupación. Fitch estima que la renta mensual por metro cuadrado promedio durante 2016 será: en el segmento industrial MXN71, comercial MXN170 y de oficinas MXN306. Fitch calcula que la ocupación en dichos segmentos no será inferior al 96%, 90% y 80%, respectivamente. La ocupación total del portafolio, incluyendo proyectos en desarrollo, se podría ubicar por encima de 94% para los años siguientes. Los vencimientos anuales de arrendamientos están bien escalonados con no más de 15% de la SBA en un año en particular.

## Indicadores Crediticios Estables:

Fitch estima que, al cierre del ejercicio 2015, de manera proforma el apalancamiento neto considerando 12 meses de operación estabilizada de las recientes adquisiciones fue de aproximadamente 5.0 veces (x) y la agencia espera que este indicador se ubique en un rango de 4.0x a 5.0x en los próximos 24 a 36 meses. Durante la segunda mitad de 2014 y 2015 FUNO utilizó la mayoría de los recursos provenientes de la emisión de CBFIs (followon) realizada en 2014 por aproximadamente MXN32.8 billones, en adquisiciones y desarrollo de proyectos nuevos. El indicador de cobertura de cargos fijos se estima en 3x al cierre de 2015. El EBITDA recurrente está basado en tasas de ocupación y renovación altas, además se apoya en las condiciones de los contratos de renta que incluyen ajustes por inflación y alineación al tipo de cambio. Aproximadamente 70% de los contratos están denominados en pesos y 30% en dólares.

## Estructura de Deuda sin Garantías Estable:

Fitch estima que la estructura de deuda de FUNO se mantendrá razonablemente estable con la deuda sin garantía representando alrededor de 70% de la deuda total. La expectativa inicial de Fitch estaba en un rango de 80%; sin embargo, la compañía ha asumido deuda con garantía de propiedades que se han adquirido lo que ha mantenido la proporción de deuda garantizada estable. Fitch espera que la compañía continúe con las iniciativas de refinanciamiento.

La compañía ejecutó exitosamente emisiones de deuda no garantizada en el mercado nacional e internacional en el 2014 y 2015. Estas emisiones le permitieron a FUNO convertir gran parte de su deuda garantizada con hipotecas a una estructura de financiamiento de deuda no garantizada. Esto dio lugar a una relación de deuda no garantizada a deuda total de 75% al cierre de diciembre de 2015 desde un nivel de 41% al cierre del ejercicio 2013 y un nivel de 0% de deuda no garantizada que tenía la empresa al cierre de 2012.

## Asesoría Externa y Estructura Administrativa Interna:

El equipo directivo de FUNO continua mejorando la calidad de la cartera a través de la adquisición de activos de calidad alta con una ubicación excelente, inquilinos de calidad crediticia alta y tasas de ocupación altas. Fitch considera el enfoque de la administración en adquirir activos de calidad como un diferenciador clave entre FUNO y otros participantes del mercado, en conjunto con la experiencia de la alta dirección en el sector inmobiliario en México. Estas fortalezas se ven compensadas en cierta forma por su estructura asesorada externamente, con un esquema de diversas comisiones cobradas por asesoramiento a la empresa. Algunas de las comisiones son las siguientes: (1) Comisión anual de asesoría de 0.5% del valor neto de los activos y (2) comisión por adquisición de 3% del valor de la propiedad en las adquisiciones de activos de propiedad de partes no relacionadas. La estructura interna bajo la cual operan todas las

subsidiarias de FUNO incluye (a) 2% de las rentas mensuales al administrador de arrendamiento y (b) cuota de 1% sobre las rentas mensuales al Administrador.

#### Estrategia Agresiva de Crecimiento:

Incorporada en la calificación se encuentra la estrategia agresiva de crecimiento de la compañía que en un futuro pudiera derivar en la adquisición de activos de calidad menor en comparación a los actuales en su portafolio. Aunque en el pasado la compañía ha logrado adquirir propiedades de buena calidad a un precio adecuado, en opinión de Fitch, estos esfuerzos de expansión a través de adquisiciones podrían impulsar los precios de las propiedades en el mercado.

#### SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos claves que Fitch utilizó para las calificaciones de Fibra UNO incluyen:

- SBA con crecimiento anual promedio de 5%;
- precio de rentas con crecimientos alineados a la inflación;
- ocupación basada en niveles históricos promedio de 94%;
- margen EBITDA alrededor de 75%;
- capex que incorpores los proyectos en desarrollo;
- dividendos que representen 85% del FGO.

#### SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

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

- que el pago de dividendos sea consistentemente mayor a la expectativa de Fitch de 85% del FGO;
- un apalancamiento neto sostenido por encima de 5.0x por varios trimestres consecutivos;
- indicador de cobertura de cargos fijos esté de manera sostenida por debajo de 2.0x por varios trimestres consecutivos;
- una cobertura de liquidez constante por debajo de 1.25x;
- indicador de cobertura de activos libres de garantía a la deuda no garantizada consistentemente por debajo de 3.0x por varios trimestres consecutivos.

Los siguientes factores pueden tener un impacto positivo en las calificaciones de FUNO:

- estabilización de la rentabilidad del portafolio mientras la mezcla de activos evoluciona;
- un apalancamiento neto sostenido de 4.0x por varios trimestres consecutivos mientras se mantiene un indicador sólido de cobertura activos libres de garantía de la deuda no garantizada por encima de 3.0x y una cobertura sólida de liquidez de 1.5x.

#### LIQUIDEZ

FUNO tiene liquidez amplia con un nivel de caja proyectada de MXN8.3 billones al cierre del cuarto trimestre de 2015 (4T15) y cuenta con líneas de crédito comprometidas disponibles por MXN7,000 millones y USD410 millones. El indicador de la empresa de cobertura de activos libres de garantía de la deuda no garantizada (calculado con el valor de mercado de las propiedades de inversión) fue de 3.5x al cierre de 3T15. FUNO cumplió con las expectativas de Fitch de tener alrededor de 70% de los activos libres de garantías al cierre de 2015. El perfil de activos de la compañía antes de realizar las emisiones de deuda no garantizada en el mercado doméstico e internacional mostraba alrededor de 35% de activos libres de gravamen.

Las calificaciones actuales de FUNO son las siguientes:

- Calificación de Largo Plazo en Escala Nacional en 'AAA(mex)';
- Certificados Bursátiles FUNO 13 con vencimiento en 2019 en 'AAA(mex)';
- Certificados Bursátiles FUNO 13-2 con vencimiento en 2023 en 'AAA(mex)';

- Certificados Bursátiles FUNO 13U con vencimiento en 2028 en 'AAA(mex)';
- Certificados Bursátiles FUNO 15 con vencimiento en 2025 en 'AAA(mex)';
- Calificación Issuer Default Rating (IDR) en Escala Global en Moneda Extranjera en 'BBB';
- IDR en Escala Global en Moneda Local en 'BBB';
- Notas Senior por USD600 millones con vencimiento en 2024 en 'BBB';
- Notas Senior por USD400 millones con vencimiento en 2044 en 'BBB';

La Perspectiva es Estable



México D.F. a 30 de marzo de 2016

**Gerardo Vargas Ateca**  
**Director de Finanzas**  
**F1 Management S.C.**  
**Administrador del Fideicomiso F/1401**

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a ratificar la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la reapertura de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13-2 del Fideicomiso F/1401 (Fibra Uno y/o FUNO y/o el Fideicomiso) por la cantidad de hasta P\$5,000.0m (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de 2,790 días equivalente a 7.7 años a una tasa fija de 8.4%. Esta emisión se encuentra al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con carácter revolvente por la cantidad de hasta P\$25,000.0m (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión (UDIs), con vigencia de 5 años a partir de la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 9 de diciembre de 2013. En el entendido que el monto de esta emisión en conjunto con las emisiones con clave de pizarra FUNO 16 y FUNO 16U que se emiten simultáneamente, no excederán de un monto total equivalente al monto disponible del Programa, que pretenden inscribir en el RNV para que sea objeto de oferta pública e intermediación en el mercado de valores y en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisiones de Valores y a Otros Participantes de Mercado de Valores.

La calificación asignada en escala local de HR AAA significa que la emisión FUNO 13-2 se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

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

La calificación de la Emisión tiene como base el análisis de crédito realizado a Fibra Uno al 4T15, así como las proyecciones financieras realizadas el 27 de noviembre de 2015. Para mayor información ver "Principales Factores Considerados" en el presente documento o el reporte publicado en la página web [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com).

La calificación se apoya en la capacidad de FUNO para reestructurar su deuda y obtener recursos financieros vía ofertas públicas de CBFIs, lo cual le ha permitido presentar un DSCR de 1.8x al 4T15 (vs. 0.6x al 4T14). Adicionalmente, se considera la sana diversificación de sus ingresos UDM por tipo de inmueble que mantiene al 4T15: comercial (56.4%), industrial (26.3%) y oficinas (17.3%). Asimismo, el equipo administrativo que conforma a FUNO presenta una experiencia acumulada superior a 100 años, lo que refleja su conocimiento sobre el mercado. Esto les ha permitido aumentar sus ingresos y mantener un alto factor de ocupación cerrando en 95.0% al 4T15.

Las características de la reapertura de la Emisión FUNO 13-2 se resumen a continuación:

Hoja 1 de 14

## Fideicomiso F/1401

### FUNO 13-2

#### Características de la Emisión: FUNO 13-2

<b>Tipo de Valor</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (CB's)
<b>Clave de Pizarra</b>	FUNO 13-2
<b>Monto del Programa</b>	PS25 000 0m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con carácter revolvente.
<b>Vigencia del Programa</b>	5 años
<b>Monto de la Emisión Original</b>	PS2,000 0m
<b>Monto de la Emisión Adicional</b>	Hasta PS5,000 0m en el entendido que conjuntamente con la emisión FUNO 16U y FUNO 16, no podrán exceder de PS6,300 0m.
<b>Vigencia de la Emisión Original</b>	3,640 días equivalente a 10 años
<b>Vigencia de la Emisión Adicional</b>	2,790 días equivalente a 7.7 años
<b>Saldo Insoluto</b>	PS2,000 0m*
<b>Plazo Remanente</b>	2 805 días*
<b>Periodicidad de Pago de Intereses</b>	182 días
<b>Tasa de la Emisión</b>	8.4%
<b>Amortización de Principal</b>	El principal de los Certificados Bursátiles se pagará en un solo pago en la Fecha de Vencimiento
<b>Amortización Anticipada</b>	La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento
<b>Garantía</b>	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna
<b>Destino de la Fondos</b>	Los recursos netos que obtenga el Emisor se utilizarán para llevar a cabo asuntos corporativos generales.
<b>Representante Común</b>	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en Información del Suplemento Preliminar de la Emisión proporcionado por el Fideicomiso.

\* Con base en información de Valmer al 30 de marzo de 2015.

## Principales Factores Considerados

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

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras del Fideicomiso en donde se evalúan sus métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y un escenario de estrés. Las proyecciones se realizaron a partir del 4T15 y hasta el 4T24. A continuación se muestran los resultados proyectados:

# Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

Supuestos y Resultados (m)	Escenario Base							Escenario de Estrés		
	2012	2013	2014	2015	2016P	2017P	2018P	2016P	2017P	2018P
Ingresos por Rentas	1,373	3,667	7,114	9,723	10,561	11,292	11,757	9,387	9,997	10,370
Ingresos por Mto	181	237	708	963	927	987	1,028	824	874	907
Comisión por HELIOS	0	0	0	39	70	70	70	70	70	70
NOI	1,245	3,268	6,245	8,439	9,402	10,041	10,452	8,133	8,711	9,034
NOI Ajustado**	1,245	3,268	6,405	8,439	9,402	10,041	10,452	8,133	8,711	9,034
EBITDA	1,066	2,940	5,224	7,445	8,240	8,820	9,179	6,756	7,320	7,632
EBITDA Ajustado***	1,066	2,940	5,914	7,878	8,845	9,441	9,814	7,484	8,042	8,347
FLE	(669)	306	4,761	6,784	7,134	13,096	8,457	7,019	12,483	8,135
Margen EBITDA	68.7%	75.3%	66.8%	69.4%	71.3%	71.4%	71.4%	65.7%	66.9%	67.3%
Margen EBITDA Ajustado***	77.7%	80.2%	75.6%	73.5%	76.5%	76.4%	76.3%	72.8%	73.5%	73.6%
Margen de NOI	80.2%	83.7%	79.8%	78.7%	81.3%	81.3%	81.3%	79.1%	79.6%	79.6%
Margen NOI Ajustado**	80.2%	83.7%	81.9%	78.7%	81.3%	81.3%	81.3%	79.1%	79.6%	79.6%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.0	0.8	0.4	0.7	0.5	1.0	0.9	0.6	2.5	1.9
DSCR (FUNO)***	1.8	1.7	2.4	2.2	2.6	3.3	3.2	2.1	2.5	2.4
DSCR (FLE)	(13.8)	0.4	0.6	1.8	0.7	4.8	2.3	0.6	5.1	2.3
Cobertura de Intereses	8.1	22.1	4.0	2.5	2.0	2.3	2.2	1.6	1.9	1.7
NOI / Intereses Pagados	6.7	4.3	3.1	3.1	3.4	3.7	3.5	3.1	3.2	2.9
Propiedades de Inversión	29,853	88,906	113,831	152,350	148,788	148,890	148,890	148,788	148,890	157,390
Distribuciones por CBFIs	905	2,490	4,283	5,904	5,790	6,311	6,812	0	0	0
Distribuciones Obligatorias por CBFIs	686	946	0	392	512	682	1,017	0	0	0
Deuda Total	8,925	34,302	35,921	54,333	52,391	52,485	51,801	50,806	51,066	50,494
Deuda Neta	6,877	32,214	15,891	46,037	51,791	47,393	47,034	46,736	37,204	39,908
LTV (Deuda Total / Activo Total)****	26.4%	33.9%	24.9%	31.7%	32.4%	32.5%	32.2%	30.8%	30.0%	28.8%
Deuda Neta / FLE	(10.3)	105.4	3.3	6.8	7.3	3.6	5.6	6.7	3.0	4.9
Deuda Neta / EBITDA	6.4	11.0	3.0	6.2	6.3	5.4	5.1	6.9	5.1	5.2

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 4T15.

FLE = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en cambios - Distribuciones Obligatorias por CBFIs

\* Son las distribuciones obligatorias que debe realizar FUNO para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAs.

\*\* No incluye gastos no recurrentes por P\$160.0m en 2014

\*\*\* No incluye el plan de compensación y gastos no recurrentes por P\$160.0m en 2014

\*\*\*\* DSCR (FUNO) = EBITDA Ajustado / (Intereses + Amortizaciones Programadas).

\*\*\*\*\* No se incluyen los costos de la transacción dentro de la deuda total.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- Capacidad de refinanciamiento y obtención de recursos por parte del Fideicomiso.** Esto se refleja en la colocación de emisiones por un monto total de P\$18,500.0m y las ofertas públicas de CBFIs anteriores. Adicionalmente, se apoya en la ampliación del monto de líneas comprometidas cubriendo 100.0% de la deuda de corto plazo al 4T15, representando la fortaleza financiera de FUNO.
- Sano perfil de vencimientos de contratos de la cartera total, donde 60.9% de los contratos vencen en un plazo mayor a tres años.** Se debe mencionar que el Fideicomiso presenta una tasa de renovación de 90.0%.
- Capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés, presentando un FLE acumulado de 2015 a 2024 de P\$84,410.8m (vs. P\$84,773.3m en el escenario base).** Lo anterior nos habla de la capacidad de generación de FLE de FUNO aun bajo un escenario de estrés, debido a que el cálculo de FLE considera solamente el pago de distribuciones obligatoria, el cual se calcula en función del resultado fiscal neto que bajo un escenario de estrés es 34.1% menor que en el escenario base, mostrando niveles de P\$11,586.9m (vs. P\$17,579.2m en el escenario base). Con base en lo anterior se estima un DSCR acumulado de 1.5x bajo un escenario de estrés (vs. 1.3x en el escenario base).
- Sana diversificación de los ingresos por tipo de activo.** Al cierre de 2015 el sector comercial representa 56.4% de los ingresos por rentas UDM (vs. 57.4% al 4T14), seguido del sector industrial con 26.3% (vs. 26.7% al 4T14) y oficinas con 17.3% (vs. 15.9% al 4T14).
- Mejora del margen NOI de los UDM, cerrando en niveles de 80.6% al 4T15 (vs. 79.8% al 4T14).** Esto se debe al incremento en los ingresos por la adquisición y el desarrollo de las propiedades incorporadas en los UDM. Sin embargo, la proporción de las distribuciones pagadas en los UDM en relación con la generación de NOI de los UDM se ha mantenido en niveles similares de 68.3% al 4T15 (vs. 68.6% al 4T14), lo cual puede presionar la generación de FLE.

- **Acelerado ritmo de adquisiciones durante los UDM representando un riesgo en términos de operación y migración de inmuebles.** Al 4T15 cerró con una SBA de 7,079,274m<sup>2</sup> (vs. 5,951,241m<sup>2</sup> al 4T14), representando un crecimiento de 19.0%, mientras en términos de propiedades cerraron en 488 propiedades (vs. 444 al 4T14), representando un crecimiento de 9.9%.
- **Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo.** Este presenta una experiencia acumulada superior a los 100 años en la administración y operación de inmuebles en el mercado mexicano, y es respaldado por un Comité Técnico con más de 450 años de experiencia acumulada, reflejo de un sano factor de ocupación de 95.0% al 4T15 (vs. 95.3% al 4T14).
- **Sana diversificación entre la superficie bruta arrendable (SBA) por tipo de inmueble.** Al cierre del 4T15 las propiedades industriales representan 48.0% de la SBA total (vs. 52.7% al 4T14), seguido de las propiedades comerciales con 40.4% (vs. 36.4% al 4T14) y las oficinas con 11.6% (vs. 10.9% al 4T14), lo cual vuelve más defensivo al Fideicomiso ante un escenario de estrés económico.
- **Crecimiento de la renta mensual promedio por m<sup>2</sup> del portafolio total de FUNO en los UDM, alcanzando niveles de P\$140.8 al 4T15 (vs. P\$110.1 al 4T14), equivalente a un incremento de 27.9%.** Lo anterior se debe a que el Fideicomiso se ha enfocado en la adquisición de propiedades comerciales y de oficinas que mariejan una mayor renta por m<sup>2</sup> que las propiedades industriales.

Entre los eventos relevantes más recientes del Fideicomiso, el 30 de noviembre de 2015 se colocaron bonos quirografarios por US\$300.0m a un plazo de diez años y una tasa fija de 5.25%. Los recursos obtenidos de dicha colocación se utilizarán para continuar con el plan de adquisiciones del Fideicomiso.

Asimismo el Fideicomiso realizó la compra de tres portafolios. El 29 de febrero de 2016 se cerró la adquisición del Hospital Puerta de Hierro en el área metropolitana de Guadalajara, la cual cuenta con una SBA de 24,946m<sup>2</sup>. Esta operación se realizó por un precio de P\$700.0m pagados en efectivo, a través de un contrato triple neto *sale & leaseback* por diez años con dos prórrogas a cinco años cada una. El Fideicomiso estima que esta propiedad genere un NOI anual por P\$69.3m. Cabe mencionar que la propiedad no tiene deuda. La segunda adquisición se cerró el 15 de diciembre de 2015 con la compra del portafolio Alaska compuesto por seis edificios de oficinas ubicados en la Ciudad de México, contando con una SBA de 127,626m<sup>2</sup> y una tasa de ocupación de 98.5%. La transacción se realizó por un precio de P\$5,246.0m pagados con CBFIs. Las propiedades no tenían deuda. Es importante mencionar que 5.0% de dichos CBFIs permanecerán en un fideicomiso de garantía durante un año sin estar en circulación, mientras que el resto se encuentran restringidos para la venta por dos años. FUNO espera percibir un NOI anual de este portafolio por P\$450.0m. Por otro lado, 56.0% de los ingresos de dichas propiedades se encuentran denominados en pesos y el monto restante en dólares americanos.

Por su parte, el tercer portafolio adquirido está compuesto por cuatro planteles universitarios de Grupo ICEL, los cuales se ubican en la ciudad de Guadalajara y cuentan con una SBA de 76,295m<sup>2</sup>. FUNO espera que dicho portafolio genere un NOI por aproximadamente P\$218.0m, empezando a percibir rentas a partir del 1 de noviembre de 2015. La transacción se realizó por P\$2,295.0m liquidados en efectivo y consistió en un contrato de *sale & leaseback*, donde Grupo ICEL firmó un contrato de arrendamiento triple neto a diez años con una prórroga de diez años adicionales. Cabe mencionar que las propiedades no cuentan con deuda.

Al cierre del 4T15 FUNO posee una cartera de 7,079,274m<sup>2</sup> (sin considerar el hospital mencionado anteriormente) de superficie bruta arrendable (SBA) (vs. 5,951,241m<sup>2</sup> al 4T14), compuesta de 488 unidades de tipo comercial, industrial, uso mixto y de oficinas (vs. 444 unidades al 4T14), equivalente a un crecimiento de 19.0% y 9.9% respectivamente. Dicho crecimiento refleja las diversas adquisiciones que realizó el Fideicomiso en los últimos doce meses (UDM), entre las cuales se encuentran centros comerciales, oficinas, planteles universitarios y un parque industrial, así como la terminación de propiedades en desarrollo. Adicionalmente, FUNO cuenta con 12 propiedades que se encuentran en desarrollo, las cuales una vez estabilizadas se esperaría incrementen la SBA en 6.8%, alcanzando 7,558,340m<sup>2</sup>. HR Ratings considera que el acelerado ritmo de crecimiento puede llevar a que el Fideicomiso adquiera unidades bajo condiciones menos favorables, por ende impactando el desempeño del Fideicomiso. Asimismo, un acelerado ritmo de crecimiento podría complicar la administración de los inmuebles por parte de FUNO, en caso de que la capacidad de inmuebles bajo administración sea superada.

Con el objetivo de financiar su plan de adquisiciones y desarrollo de propiedades de los UDM, durante el 1T15 FUNO emitió P\$10,000.0m entre las emisiones FUNO 13 y FUNO 15. La primera operación consistió en la reapertura de la emisión

FUNO 13, donde se colocaron P\$2,500.0m sumando un monto total por P\$6,850.1m, mientras los P\$7,500.0m restantes se colocaron vía una nueva emisión con clave de pizarra FUNO 15 a un plazo de 10.5 años y tasa fija de 7.0%. Ambas emisiones se encuentran al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por P\$25,000.0m a un plazo de cinco años, el cual fue autorizado por la CNBV el 9 de diciembre de 2013. Adicionalmente, existen otras dos emisiones al amparo de dicho Programa: FUNO 13-2 por P\$2,000.0m y FUNO 13U por P\$2,290.8m, teniendo disponibles P\$6,359.2m del Programa. Es importante mencionar que durante el 3T15 el Fideicomiso anunció el cierre de una nueva línea de crédito revolvente comprometida por cinco años por un monto de P\$7,000.0m y US\$410.0m con diversos bancos, reemplazando las líneas comprometidas que el Fideicomiso mantenía.

Debido a la emisión por P\$10,000.0m y a la depreciación del tipo de cambio del peso contra el dólar, FUNO incrementó su deuda total 51.3% presentando niveles por P\$54,333.0m al 4T15 (vs. P\$35,920.6m al 4T14). Tomando en consideración el efectivo y equivalentes de efectivo, obtenemos una deuda neta por P\$46,036.5m al 4T15 (vs. P\$15,891.3m al 4T14), equivalente a un incremento de 189.7%. Es importante destacar que 81.4% de la deuda total al 4T15 es de largo plazo (vs. 95.0% al 4T14), mientras que 18.6% es de corto plazo (vs. 5.0% al 4T14). Por lo anterior la deuda total presenta una vida promedio de 9.6 años (vs. 10.4 años al 4T14), en línea con los planes de desarrollo y vida de los activos. Asimismo, las características actuales de la deuda cumplen con la regulación para FIBRAs por parte de la CNBV, la cual incorpora métricas donde la razón de apalancamiento no puede ser mayor a 50.0% y la razón del servicio de la deuda no puede ser menor a 1.0x. Al cierre del 4T15 FUNO cumple con estas métricas, presentando una razón de apalancamiento de 31.7% (vs. 24.9% al 4T14) y un índice de cobertura del servicio de la deuda de 2.0x (vs. 4.4x al 4T14). Hay que mencionar que FUNO está analizando distintas opciones de refinaciamiento para cubrir sus vencimientos de deuda de corto plazo, con base en términos y condiciones más en línea con la vida de los proyectos. Esta deuda de corto plazo ya formaba parte del portafolio de los inmuebles de Fibra Uno, desde antes de que fueran adquiridos.

Analizando el portafolio total de FUNO por sector, observamos que el sector industrial es el más relevante en términos de la SBA representando 48.0% al 4T15 (vs. 52.7% al 4T14). Sin embargo, su peso dentro del portafolio ha disminuido reflejando una mayor diversificación por tipo de sector, debido al enfoque en adquirir propiedades de tipo comercial y oficinas. Por lo anterior, la participación de los sectores comercial y oficinas aumentó representando 40.4% (vs. 36.4% al 4T14) y 11.6% (vs. 10.9% al 4T14), respectivamente. Sin embargo, en cuanto a los ingresos, el sector comercial es el de mayor peso, debido a las mayores rentas por m<sup>2</sup> que maneja representando 56.4% de los ingresos por rentas de los UDM al 4T15 (vs. 57.4% al 4T14), seguido del sector industrial con 26.3% (vs. 26.7% al 4T14) y el sector de oficinas con 17.3% (vs. 15.9% al 4T14). Sin embargo, para los próximos períodos se espera que el sector comercial obtenga mayor relevancia sobre los ingresos conforme la ocupación del portafolio Kansas mejore. Durante los UDM al cierre del 4T15, el Fideicomiso presentó ingresos totales por P\$10,724.9m (vs. P\$7,822.0m al 4T14), equivalente a un crecimiento de 37.1%. De dichos ingresos P\$9,723.2m se refieren a ingresos por rentas (vs. P\$7,114.1m al 4T14), representando un incremento de 36.7% y el resto corresponde a ingresos por mantenimiento de P\$962.5m (vs. P\$707.8m al 4T14) y la comisión por la administración de HELIOS de P\$39.2m (vs. P\$0.0m al 4T14).

La tasa de ocupación promedio del portafolio total al 4T15 fue de 95.0% (vs. 95.3% al 4T14), presentando una disminución debido a la adquisición del portafolio Kansas durante el 2T15, el cual presenta una ocupación más baja que el promedio. Lo anterior se ve reflejado en el factor de ocupación del sector comercial cerrando en 93.2% al 4T15 (vs. 94.9% al 4T14). Por lo contrario, se observa una mejora en la tasa de ocupación del sector industrial alcanzando niveles de 96.9% al 4T15 (vs. 96.4% al 4T14), en línea con una mayor dinámica en el sector manufacturero. El factor de ocupación del sector de oficinas presenta un crecimiento cerrando en 92.9% al 4T15 (vs. 91.3% al 4T14), sin embargo se considera que en los siguientes meses la propiedad de Centro Bancomer se desocupe para que sea desarrollado en conjunto con el proyecto Mitikah disminuyendo el factor de ocupación a 90.2%. En términos de la renta por m<sup>2</sup> promedio de los UDM observamos un crecimiento de 27.9% alcanzando niveles de P\$140.8 al 4T15 (vs. P\$110.1 al 4T14), lo cual explica el comportamiento de los ingresos.

En relación con el nivel de distribuciones realizadas hacia los fideicomitentes, podemos observar un crecimiento de 37.9%, cerrando en niveles de P\$5,903.6m al 4T15 (vs. P\$4,282.6m al 4T14). Sin embargo, el monto distribuido fue mayor al obligado por la ley (95.0% del RFN), debido a que su RFN fue por P\$412.5m y por ende tenía la obligación de realizar un pago por P\$391.9m. Al comparar las distribuciones que han realizado en los UDM con relación a la generación de NOI<sup>1</sup> de

<sup>1</sup> El cálculo del NOI en 2014 incluye gastos no recurrentes por P\$160.0m dentro de los gastos operativos. 

**Fideicomiso F/1401****FUNO 13-2**

los UDM, se observa que han pagado una proporción similar respecto al año anterior repartiendo 68.3% del NOI de los UDM al 4T15 (vs. 68.6% al 4T14). De acuerdo con lo anterior, para el cálculo de FLE se incorpora solamente el pago de distribuciones obligatorias, generando para los UDM un FLE por P\$6,784.5m al 4T15 (vs. P\$4,760.9m al 4T14), equivalente a un incremento de 42.5%. Esto nos habla de la capacidad que posee el Fideicomiso para generar FLE en caso de que se limite a entregar el monto que le exige la ley. Cabe mencionar que el FLE al 4T14 incluye un ajuste especial por el impacto en Otros Pasivos, debido a las cuentas por pagar por adquisiciones de propiedades de inversión por P\$6,950.1m, las cuales se pagaron durante los UDM al 3T14. Por lo anterior, se decidió eliminar dicho efecto debido a que no corresponde a un movimiento inherente a la operación del Fideicomiso.

Las proyecciones de HR Ratings para el periodo 2015 – 2024 contemplan que el nivel de FLE incremente debido a mejores resultados operativos por mayores ingresos y un control de gastos. Cabe mencionar que bajo el escenario base se estima que el Fideicomiso realice distribuciones por arriba de las obligadas por la ley, mientras bajo un escenario de estrés se espera se limite a pagar solamente las distribuciones obligatorias. Con base en los niveles de deuda esperada, la colocación de una nueva emisión por P\$8,500.0m durante el 1T16 a un plazo de diez años y el calendario de amortización de la deuda al 3T15, se contempla un DSCR<sup>2</sup> acumulado para el periodo 2015 – 2024 de 1.3x en el escenario base (vs. 1.5x en el escenario de estrés). Lo anterior refleja la capacidad de generar FLE y liquidar sus obligaciones de deuda aun bajo un escenario de estrés.

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

Atentamente,



Luis Roberto Cuartero Letayf  
Director de Deuda Corporativa / ABS  
HR Ratings

<sup>2</sup> El cálculo del DSCR es diferente al que utiliza FUNO dentro de sus obligaciones financieras.  
DSCR = Flujo Libre de Efectivo / Servicio de la Deuda (Intereses Netos Pagados + Amortizaciones de Principal).

# Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

## Anexos - Escenario Base

FUNO (Base) Balance General (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,835</b>	<b>33,797</b>	<b>101,330</b>	<b>144,143</b>	<b>171,301</b>	<b>161,548</b>	<b>161,347</b>	<b>160,909</b>	<b>157,832</b>	<b>156,899</b>	<b>156,923</b>	<b>156,538</b>	<b>157,290</b>	
Activo Circulante	805	3,785	6,700	24,047	13,716	7,035	6,851	6,519	2,761	2,732	2,854	2,614	2,652	3,489
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	257	361	1,364	501	5,996	600	5,032	4,767	935	846	920	627	607	1,370
Inversiones Temporales	0	1,587	724	19,528	2,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por cobrar	69	159	732	764	798	1,286	1,350	1,376	1,453	1,513	1,561	1,614	1,673	1,747
Impuestos por Recuperar	472	1,548	3,736	3,083	4,162	4,776	37	4	0	0	0	0	0	0
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	0	11	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos Anticipados	7	18	18	172	460	373	373	373	373	373	373	373	373	373
Activos no-Circulantes	11,000	30,012	94,630	120,096	157,585	154,513	154,495	154,380	154,271	154,168	154,065	153,975	153,886	153,801
Anticipos para la Adquisición de Propiedades de Inversión	0	0	898	1,121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en Derechos Fiduciarios	0	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversión	11,090	29,853	88,906	113,831	152,350	148,788	148,890	148,890	148,890	148,890	148,890	148,890	148,890	148,890
Plataforma Tecnológica	0	0	2,484	2,289	2,122	2,459	2,339	2,224	2,115	2,011	1,912	1,818	1,729	1,644
Inversión en Asociadas***	0	0	2,342	2,854	3,114	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,102</b>	<b>9,772</b>	<b>42,116</b>	<b>39,067</b>	<b>57,943</b>	<b>54,198</b>	<b>53,455</b>	<b>52,773</b>	<b>48,661</b>	<b>41,876</b>	<b>47,162</b>	<b>46,042</b>	<b>45,029</b>	<b>44,837</b>
Passivo Circulante	245	1,281	15,352	4,305	12,769	1,048	937	7,039	1,167	1,087	4,000	1,500	12,519	7,500
Passivo con Costo	21	670	7,032	1,732	10,124	160	935	6,977	1,105	1,087	4,000	1,500	12,519	7,500
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	12	50	61	0	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros sin Costo	171	491	8,260	2,513	2,541	888	62	62	62	0	0	0	0	0
Acreedores por Adquisición de Inmuebles	171	468	8,187	2,456	2,441	826	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	0	23	72	57	100	62	62	62	62	0	0	0	0	0
Passivos no-Circulantes	856	8,491	27,763	34,763	45,174	53,140	52,457	45,734	47,494	46,783	43,162	44,542	32,518	37,337
Passivo con Costo	818	8,255	27,270	34,129	44,209	52,231	51,550	44,824	46,611	45,869	42,206	43,547	31,475	36,259
Otras Pasivos no circulantes	38	235	493	634	964	909	907	910	883	919	956	995	1,035	1,077
Depósitos en Garantía	38	166	390	475	702	724	784	848	883	919	956	995	1,035	1,077
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	0	69	103	159	262	195	123	62	0	0	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO</b>	<b>10,793</b>	<b>24,025</b>	<b>58,214</b>	<b>105,075</b>	<b>113,358</b>	<b>107,360</b>	<b>107,892</b>	<b>108,127</b>	<b>108,372</b>	<b>109,074</b>	<b>109,760</b>	<b>110,548</b>	<b>111,509</b>	<b>117,454</b>
Mayoritario	10,793	24,025	58,214	105,075	113,358	107,360	107,892	108,127	108,372	109,024	109,760	110,548	111,509	112,454
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,500	23,014	49,315	93,500	97,743	94,565	95,233	95,301	96,569	97,237	97,905	98,573	99,241	99,909
Resultados Acumulados	293	1,011	8,299	5,864	9,681	7,331	6,484	5,647	5,186	4,461	4,096	3,765	3,429	3,471
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	5,711	5,734	5,464	6,175	6,379	6,617	7,325	7,755	8,209	8,839	9,073
Deuda Total	839	8,925	34,302	35,921	54,333	52,391	52,485	51,801	47,716	46,957	46,206	45,047	43,994	43,759
Deuda Neta	582	6,877	32,214	15,891	46,827	51,791	47,393	47,034	46,781	46,111	45,286	44,419	43,387	42,390
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>7.0%</b>	<b>26.4%</b>	<b>33.9%</b>	<b>24.9%</b>	<b>31.7%</b>	<b>32.4%</b>	<b>32.5%</b>	<b>32.2%</b>	<b>30.4%</b>	<b>29.9%</b>	<b>29.4%</b>	<b>28.8%</b>	<b>28.1%</b>	<b>27.8%</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en Información trimestral interna de la Empresa y cálculos anuales dictaminados por Debito (salvo 2015)

\* Interés Diccionado en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T15.

\*\*\* Se refiere a la participación que tiene FUNO sobre la Terce Mayor (48.0%) y Terce Diosa (50.0%).

# Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

FUNO (Base) Estado de Resultados (millones)														
	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
Ventas Netas	532	1,553	3,904	7,822	10,725	11,558	12,349	12,855	13,320	13,840	14,323	14,817	15,383	15,967
Ingresos por rentas	476	1,373	3,667	7,114	9,723	10,561	11,292	11,757	12,184	12,661	13,105	13,559	14,079	14,615
Ingresos por mantenimiento y otros	56	181	237	708	963	927	987	1,028	1,066	1,108	1,148	1,188	1,233	1,281
Comisión por administración HELIOS	0	0	0	0	39	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	532	1,553	3,904	7,822	10,725	11,558	12,349	12,855	13,320	13,840	14,323	14,817	15,383	15,967
Gastos Generales	94	487	964	2,598	3,280	3,317	3,530	3,576	3,805	3,959	4,103	4,229	4,384	4,529
Gastos de operación	62	308	636	1,577	2,079	2,156	2,309	2,403	2,491	2,575	2,667	2,760	2,865	2,974
Gastos de administración***	32	179	328	1,021	1,201	1,161	1,221	1,273	1,314	1,384	1,436	1,469	1,518	1,555
UOPADA (EBITDA)***	438	1,066	2,940	5,224	7,445	8,240	8,820	9,179	9,515	9,880	10,220	10,588	11,438	
Depreciación y Amortización****	0	0	0	195	195	150	150	150	150	75	50	50	50	50
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	438	1,066	2,940	5,029	7,250	8,090	8,670	9,029	9,365	9,805	10,170	10,538	10,949	11,388
Otros ingresos y (gastos) netos	0	41	-1,491	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	438	1,107	1,448	5,029	7,250	8,090	8,670	9,029	9,365	9,805	10,170	10,538	10,949	11,388
Ingresos por Intereses	42	132	681	430	412	166	163	229	74	36	26	38	35	22
Intereses Pagados	2	186	758	2,019	2,682	2,753	2,718	2,948	2,780	2,669	2,625	2,578	2,377	2,660
Otros Gastos Financieros	0	0	0	167	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	40	-54	-77	-1,755	-2,351	-2,587	-2,554	-2,720	-2,705	-2,632	-2,598	-2,539	-2,342	-2,618
Resultado Cambiario	0	72	-16	-2,222	-3,878	-40	60	70	43	152	187	210	232	323
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	0	149	7,720	4,560	4,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	40	167	7,627	683	1,315	2,627	2,495	2,650	2,748	2,480	2,411	2,329	2,111	2,315
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	5,711	5,738	5,464	6,175	6,379	6,617	7,325	7,759	8,709	8,039	9,073
Cambio en Ventas 12m	N/A	132.1%	151.4%	100.4%	37.1%	10.5%	6.8%	4.1%	3.6%	3.9%	3.5%	3.4%	3.8%	3.8%
Margen EBITDA 12m	82.4%	68.7%	75.3%	66.8%	69.4%	71.3%	71.4%	71.4%	71.4%	71.4%	71.4%	71.5%	71.5%	71.6%
Margen EBITDA sobre Renta 12m	92.0%	77.7%	80.2%	73.4%	76.5%	78.0%	78.1%	78.1%	78.1%	78.0%	78.0%	78.1%	78.1%	78.3%
Margen EBITDA Ajustado 12m*****	92.0%	77.7%	80.2%	75.5%	73.5%	76.5%	76.4%	76.3%	76.2%	76.2%	76.0%	76.0%	75.8%	75.8%
NOI 12m	456	1,245	3,268	6,245	8,439	9,402	10,041	10,452	10,830	11,264	11,656	12,057	12,518	12,993
Margen NOI 12m	85.8%	80.2%	83.7%	79.8%	78.7%	81.3%	81.3%	81.3%	81.3%	81.4%	81.4%	81.4%	81.4%	81.4%
Margen NOI Ajustado 12m*****	85.8%	80.2%	83.7%	81.9%	78.7%	81.3%	81.3%	81.3%	81.3%	81.4%	81.4%	81.4%	81.4%	81.4%
Tasa Pasiva	1.1%	4.6%	4.9%	5.6%	5.8%	5.0%	5.2%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.3%	5.4%
Tasa Activa	5.4%	5.2%	4.6%	3.2%	3.0%	4.5%	4.0%	4.6%	3.2%	3.0%	2.8%	3.1%	3.4%	3.5%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	2.9%	3.9%	5.0%	4.6%	6.0%	6.1%	6.6%	7.1%	7.3%	7.6%	7.9%	8.2%	8.6%	3.2%
Cobertura de Obligaciones Totales	14	1.0	0.6	0.4	0.7	0.5	1.0	0.9	0.6	0.9	0.9	0.7	0.9	1.8
DSCR (FUNO)	211.5	18	17	24	22	26	33	32	35	38	38	17	30	46
Cobertura de Intereses	228.9	8.1	22.1	4.0	2.5	2.0	2.3	2.2	2.4	2.8	3.0	3.3	3.8	3.5
NOI / Intereses Pagados	218.5	6.7	4.3	3.1	3.1	3.4	3.7	3.5	3.9	4.2	4.4	4.7	5.3	4.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cárteres anuales dictaminados por Debito (año 2015).

\* Información Dictaminada en formato FRS3.

\*\* Proyecciones a partir del 4T15.

\*\*\* Se considera el bono a ejecutivos dentro de los gastos de administración para el cálculo de EBITDA.

\*\*\*\* Se refiere a la amortización de la plataforma tecnológica.

\*\*\*\*\* No considera el bono a ejecutivos y gastos no recurrentes por PS150.0m en 2014

\*\*\*\*\* No considera gastos no recurrentes por PS150.0m en 2014

NOI: Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantención + Seguros + Predios)

EBITDA = NOI + Gastos Administración (Fija Una Admistración + Jumbo Administración + Bono ejecutivo)

Cobertura de Obligaciones Totales = EBITDA / (Intereses + Amortizaciones Programadas + Distribuciones a Fideicomiso)

Cobertura del Servicio de la Deuda = EBITDA Ajustado (sin considerar el gasto por bono ejecutivo) / (Intereses + Amortizaciones Programadas). Para el periodo proyectado no se considera el pre pago de deuda.

Cobertura de Intereses = (Utilidad Neta - Ganancia no Realizada en Moneda Extranjera + Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión) / Intereses

Cálculo del Fijo de Distribuciones a los Fideicomitentes													
Utilidad Neta Consolidada	16,365	5,247	5,636	5,937	6,352	8,494	7,196	7,560	8,094	8,648	9,031		
- Resultado Cambiario	406	5,314	10	(11)	(70)	45	(150)	(181)	(207)	(225)	(207)		
- Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	(9,385)	(5,832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
- Depreciación	3,130	4,218	5,165	5,209	5,211	5,211	5,211	5,211	5,211	5,211	5,211		
Resultadot Fiscal Neto (RFN)	(1,745)	413	539	717	1,871	1,326	1,338	2,258	2,878	3,289	3,623		
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	-	392	512	652	1,017	1,261	1,744	2,154	2,542	3,048	3,347		

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cárteres anuales dictaminados por Debito. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desafe

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 13-2

FUNO (Base) Flujo de Efectivo (millones)														
	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>														
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	5,711	5,734	5,464	6,175	6,379	6,617	7,325	7,759	8,209	8,839	9,073
Ajustes al valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	-149	7,720	-4,660	-4,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Ganancia) no realizada en Moneda Extranjera	0	-116	-78	-941	3,061	40	-60	-70	43	-152	-187	-210	-232	-223
Actualización del Valor de la UDI	0	0	0	530	588	74	81	83	85	88	91	94	97	100
Partidas sin impacto en el Efectivo	0	-265	7,799	-5,070	1,065	158	21	13	128	64	96	-115	135	-273
Depreciación y Amortización por Plataforma Tecnológica	0	0	0	195	623	127	121	115	109	104	99	94	89	85
Intereses a Favor	-42	-132	-681	-430	-412	-166	-163	-229	-74	-36	-26	-38	-35	-22
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-42	-132	-681	-236	211	-39	-42	114	35	67	72	55	54	63
Intereses Devengados	2	186	758	2,019	2,682	2,753	2,718	2,948	2,780	2,669	2,625	2,578	2,377	2,660
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	2	186	758	2,019	2,682	2,753	2,718	2,948	2,780	2,669	2,625	2,578	2,377	2,660
Total	438	1,063	1,354	2,425	7,562	8,292	8,871	9,227	9,560	9,997	10,360	10,726	11,135	11,573
Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar	-63	-90	-574	-31	-88	-53	-61	-26	-78	-59	-48	-54	-59	-74
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-479	-1,100	-501	625	-1,314	94	4,739	33	4	0	0	0	0	0
Incremento (Decremento) en Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (Decremento) Otros Pasivos	51	140	973	-3,368	1,016	-7	-2	3	-27	-26	37	39	40	42
Capital de trabajo	-455	-1,046	-102	-2,774	-385	153	4,673	19	-101	-45	-11	15	18	-32
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-455	-1,046	-102	-2,774	-385	153	4,673	19	-101	-45	-11	15	-18	-32
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	-17	17	1,252	-349	7,176	8,138	13,544	9,236	9,459	9,911	10,345	10,711	11,117	11,541
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>														
Inversiones en Desarrollo de Proyectos	0	-1,150	-3,858	-5,923	-8,122	-539	-102	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-362	-4,339	-5,876	-2,841	-17,109	-72	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Temporales	0	-1,439	0	18,604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	963	0	17,228	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Negocios	0	0	-20,684	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	42	132	681	430	412	166	163	223	74	36	26	38	35	22
Anticipos para Futuras Inversiones	0	0	-1,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Derechos Educativos	0	-156	-1,049	-223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	0	0	0	0	-139	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-260	-6,954	31,294	-27,360	-7,730	-445	61	229	74	36	26	38	35	22
Electivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-278	-6,937	-30,042	-27,710	-554	7,693	13,625	9,465	9,333	9,948	10,375	10,750	11,152	11,563
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>														
Financiamientos Bancarios	839	333	12,186	15,958	2,000	1,500	0	0	2,900	0	0	2,500	100	12,000
Financiamientos Bursátiles	0	0	8,500	0	14,921	8,500	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-430	-7,391	-15,320	-2,613	8,240	-160	-935	-127	-1,105	-1,087	-4,000	1,500	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	-6,850	0	0	0	0	-12,519
Intereses Pagados	-2	-160	-715	-1,991	-2,356	-2,753	-2,718	-2,948	-2,780	-2,669	-2,625	-2,578	-2,377	-2,660
Financiamiento "Ajenio"	836	-256	12,580	-1,353	11,352	992	-2,877	-3,884	-4,857	-3,774	-3,712	-4,078	-3,777	-3,179
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	8,451	20,955	32,482	0	668	668	668	668	668	668	668	668	668
Acreedores por adquisición de inmuebles	0	0	0	0	-1,102	-826	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a los Fideicomitentes	302	905	-2,490	-4,263	-5,904	-5,790	-6,311	-6,812	-7,041	-7,341	-7,691	-8,050	8,545	-4,797
Financiamiento "Propio"	-302	7,546	18,466	26,199	5,904	-6,224	-6,469	-6,144	-4,373	-6,673	-7,022	-7,422	-7,877	-8,129
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	535	7,289	31,046	26,846	6,049	7,716	9,346	10,028	13,230	10,447	10,735	11,499	11,654	11,506
Incres.(Dismis.) neto de Efectivo y Equiv.	257	332	1,004	-864	5,455	477	4,259	-563	-3,696	-499	-359	-175	-582	255
Oder en Cambios en el Efectivo y Equiv	0	0	0	0	-492	234	238	-136	411	433	457	482	508	
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	9	361	1,364	501	615	600	5,092	4,767	935	846	920	627	607
Efectivo y equiv. al final del Periodo	257	361	1,354	501	10,579	600	5,092	4,767	935	846	920	627	607	1,370
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	154	-669	306	4,761	6,784	7,134	13,096	8,457	8,062	8,578	8,628	8,626	8,590	8,702
Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)	0	430	2,084	15,320	2,613	8,240	160	935	6,977	1,105	1,087	4,009	1,500	12,519
Revolvencia automática	0	-409	-1,414	-8,268	-821	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	21	676	7,032	1,792	8,240	160	935	6,977	1,105	1,087	4,009	1,500	12,519
Intereses Netos Pagados	-40	28	34	1,561	1,944	2,587	2,554	2,720	2,705	2,632	2,598	2,539	2,342	2,638
Servicio de la Deuda 12m	-40	48	764	8,563	3,736	10,826	2,714	3,655	9,662	3,738	3,666	6,529	1,842	15,157
DSCR 12m	4.9	-13.6	0.4	0.6	1.8	0.7	4.8	2.3	0.8	2.3	2.3	1.3	2.3	0.6
Caja Inicial Disponible	0	9	361	1,364	501	615	600	5,092	4,767	935	846	920	627	607
DSCR con Caja Inicial	4.9	-13.6	0.5	0.7	2.0	0.7	5.0	3.7	1.3	2.5	2.5	1.5	2.4	0.6
DSCR (FUNO)	211.5	1.8	1.7	2.4	1.9	2.6	3.3	3.2	3.5	3.8	3.8	1.7	3.0	4.6
Deuda Neta a FLE 12m	3.0	-10.3	1054	3.1	6.8	7.3	3.8	5.6	5.8	5.4	5.2	5.1	5.1	4.9
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.3	6.4	11.0	3.0	6.2	6.3	5.4	5.1	4.9	4.7	4.4	4.2	3.9	3.7

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte (salvo 2015).

\* Información Diccionaria en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T15.

Flujo Libre de Efectivo														
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación														
- Distribuciones Obligatorias por CBFIA***	-17	686	946	0	392	512	682	1,017	1,261	1,744	2,154	2,542	3,048	3,347
- Ajustes Especiales al FLE****	0	0	0	5,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Diferencia en Campos	0	0	0	0	0	-452	234	238	-136	411	433	457	482	508
Flujo Libre de Efectivo	154	-669	306	4,761	6,784	7,134	13,096	8,457	8,062	8,578	8,628	8,626	8,550	8,702

\*\*\* Corresponden a las distribuciones obligatorias hacia los Fideicomitentes que FUNO debe realizar por tema de regulación. Esta cifra es inferior a las proyecciones de Fibra Uno.

\*\*\*\* Se refiere a cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se pagaron durante 2014, siendo un movimiento no inherente a la operación del Fideicomiso.

# Fideicomiso F/1401

FUNO 13-2

## Anexos - Escenario de Estrés

FUNO (Estrés): Balance General (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	11,895	33,797	101,330	144,143	171,301	165,047	170,171	175,318	174,494	180,458	186,789	191,471	199,573	194,332
Activo Circulante	805	3,785	6,780	24,047	13,716	10,534	15,675	12,429	8,723	11,801	14,220	13,956	17,187	12,051
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	257	361	1,364	501	5,996	4,070	13,862	10,586	6,731	9,564	11,909	11,481	14,467	9,238
Inversiones Temporales	0	1,687	724	19,528	2,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por cobrar	69	159	732	764	798	1,296	1,368	1,415	1,551	1,677	1,833	2,018	2,202	2,274
Impuestos por Recuperar	472	1,548	3,735	3,083	4,162	4,776	37	4	0	0	0	0	0	0
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	0	11	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos Anticipados	7	19	18	172	460	392	408	424	442	460	478	498	518	539
Activos no-Circulantes	11,890	30,012	54,630	120,096	157,585	154,513	154,495	162,880	165,771	168,568	172,569	177,475	182,386	182,301
Anticipos para la Adquisición de Propiedades de Inversión	0	0	698	1,121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Derechos Fiduciarios	0	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversión	11,090	29,853	88,906	113,831	152,350	148,788	148,890	157,390	160,390	163,390	167,390	172,390	177,390	177,390
Plataforma Tecnológica	0	0	2,484	2,289	2,122	2,459	2,339	2,224	2,115	2,011	1,912	1,818	1,729	1,644
Inversión en Asociadas***	0	0	2,342	2,854	3,114	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266	3,266
<b>PASIVOS TOTALES</b>	1,102	9,772	43,116	39,067	57,943	52,604	52,025	51,465	44,470	43,659	42,979	40,410	40,851	27,871
Passivo Circulante	245	1,281	15,332	4,305	12,769	1,055	1,058	7,044	1,245	1,105	3,000	0	13,290	7,500
Passivo con Costo	21	570	7,032	1,792	10,124	166	996	6,982	1,103	1,105	3,000	0	13,290	7,500
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	12	50	61	0	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros sin Costo	171	491	8,260	2,513	2,541	888	62	62	62	0	0	0	0	0
Acreedores por Adquisición de Inmuebles	171	468	8,187	2,456	2,441	826	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	0	23	72	57	100	62	62	62	62	0	0	0	0	0
Passivos no-Circulantes	856	8,491	27,763	34,763	45,174	51,550	50,977	44,422	41,225	42,554	39,979	40,410	27,562	20,371
Passivo con Costo	818	8,255	27,270	34,129	44,209	50,640	50,070	43,512	42,342	41,636	39,023	39,415	26,526	19,294
Otras Pasivos no circulantes	38	235	493	634	964	909	907	910	883	919	956	995	1,035	1,077
Dépósitos en Garantía	38	166	390	475	702	724	784	848	883	919	956	995	1,035	1,077
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	0	69	103	159	252	185	123	62	0	0	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO</b>	10,793	24,025	58,214	105,075	113,358	112,443	118,135	123,843	130,024	136,809	143,810	151,061	158,722	166,481
Mayorkario	10,793	24,025	58,214	105,075	113,358	112,443	118,135	123,843	130,024	136,809	143,810	151,061	158,722	166,481
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,500	23,014	49,515	93,500	97,743	94,565	95,233	95,901	96,569	97,237	97,905	98,573	99,241	99,909
Resultados o Acumulados	293	1,011	8,299	5,864	9,881	13,760	17,879	22,968	27,942	32,717	37,991	41,400	48,936	54,840
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	5,711	5,734	4,179	5,024	5,040	5,513	6,855	7,913	9,088	10,545	11,732
Deuda Total	809	8,925	34,302	35,921	54,333	50,806	51,066	50,494	41,525	42,740	42,023	39,415	39,816	26,784
Deuda Neta	587	6,877	32,214	15,891	46,037	46,736	37,204	39,908	36,795	33,077	30,114	27,535	25,348	17,556
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	7.0%	26.4%	33.9%	24.5%	31.7%	30.8%	30.0%	28.8%	24.9%	23.7%	22.5%	20.6%	20.0%	13.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Debebe (salvo 2015).

\* Información Diccionada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 4T15

\*\*\* Se refiere a la participación que tiene FUNO sobre la Torre Mayor (49.0%) y Torre Diana (50.0%).

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 13-2

FUNO (Estres): Estado de Resultados (millones)	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
Ventas Netas	532	1,553	3,904	7,822	10,725	10,281	10,941	11,347	12,063	13,268	14,441	15,824	17,317	18,077
Ingresos por rentas	476	1,373	3,667	7,114	9,723	9,387	9,997	10,370	11,052	12,220	13,359	14,706	16,159	16,876
Ingresos por mantenimiento y otros	56	181	237	708	963	824	874	907	940	977	1,012	1,047	1,087	1,128
Comisión por administración HELIOS	0	0	0	0	39	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	532	1,553	3,904	7,822	10,725	10,281	10,941	11,347	12,063	13,268	14,441	15,824	17,317	18,077
Gastos Generales	94	487	964	2,598	3,280	3,525	3,621	3,715	3,887	4,196	4,497	4,867	5,301	5,456
Gastos de operación	62	308	636	1,577	2,079	2,148	2,230	2,313	2,441	2,668	2,876	3,071	3,187	3,307
Gastos de administración***	32	179	328	1,021	1,201	1,377	1,391	1,402	1,426	1,528	1,621	1,797	2,114	2,151
UOPADA (EBITDA)***	438	1,066	2,940	5,224	7,445	6,756	7,320	7,632	8,197	9,072	9,944	10,956	12,816	12,619
Depreciación y Amortización****	0	0	0	195	195	150	150	150	150	75	50	50	50	50
Utilidad de Oper. antes de otros Ingresos (gastos)	438	1,066	2,940	5,029	7,250	6,606	7,170	7,482	8,047	8,997	9,894	10,906	11,966	12,569
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	41	-1,431	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros Ingresos (gastos)	438	1,107	1,448	5,079	7,250	6,606	7,170	7,482	8,047	8,997	9,894	10,906	11,966	12,569
Ingresos por Intereses	42	132	681	430	412	167	454	496	292	272	344	417	441	285
Intereses Pagados	2	186	758	2,019	2,682	2,623	2,718	3,079	2,793	2,595	2,549	2,486	2,138	1,567
Otras Gastos Financieros	0	0	0	167	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	40	-54	-77	-1,755	-2,351	-2,456	-2,263	-2,583	-2,500	-2,324	-2,205	-2,059	-1,697	-1,283
Resultado Cambiario	0	72	-16	-2,222	-3,878	28	117	141	-33	182	223	250	276	445
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	0	149	7,720	4,660	4,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	40	167	7,677	683	1,515	-2,428	-2,146	-2,442	-2,513	-2,142	-1,581	-1,819	-1,421	-837
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	5,711	5,734	4,179	5,024	5,040	5,513	6,855	7,913	9,088	10,545	11,732
Cambio en Ventas 12m	N/A	192.1%	151.4%	100.4%	37.1%	1.4%	6.4%	3.7%	6.3%	10.0%	5.8%	9.6%	9.4%	3.4%
Margen EBITDA 12m	82.4%	68.7%	75.3%	66.8%	69.4%	65.7%	66.9%	67.3%	67.9%	68.4%	68.9%	69.2%	69.4%	69.8%
Margen EBITDA sobre Renta 12m	92.0%	77.7%	80.2%	73.4%	76.6%	72.0%	73.2%	73.6%	74.2%	74.2%	74.4%	74.5%	74.4%	74.8%
Margen EBITDA Ajustado 12m***	92.0%	77.7%	80.2%	73.6%	73.5%	72.8%	73.5%	73.5%	73.9%	74.1%	74.3%	74.7%	75.2%	75.4%
NOI 12m	456	1,245	3,268	6,245	8,439	8,133	8,711	9,034	9,622	10,600	11,565	12,753	14,130	14,770
Margen NOI 12m	85.8%	80.2%	83.7%	79.8%	78.7%	79.1%	79.6%	79.6%	79.8%	79.9%	80.1%	80.5%	81.6%	81.7%
Margen NOI Ajustado 12m****	85.8%	80.2%	83.7%	81.9%	78.7%	79.1%	79.6%	79.6%	79.8%	79.9%	80.1%	80.5%	81.6%	81.7%
Tasa Pasiva	1.1%	4.6%	4.9%	5.6%	5.8%	5.0%	5.3%	6.1%	6.0%	6.0%	5.0%	6.0%	5.4%	5.5%
Tasa Activa	5.4%	5.2%	4.6%	3.2%	3.0%	4.0%	4.5%	5.1%	3.6%	3.3%	3.3%	3.4%	3.5%	4.5%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	2.9%	3.9%	5.0%	4.6%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	1.6%	2.5%	3.6%	3.2%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.4	1.0	0.8	0.4	0.7	0.6	2.5	1.9	0.8	2.0	1.9	1.4	2.1	2.4
DSCR (FUNO)	211.5	18	17	24	22	21	25	24	28	33	36	20	5.6	8.1
Cobertura de Intereses	228.9	8.1	22.1	4.0	2.5	1.6	1.9	1.7	2.0	2.7	3.2	3.8	5.1	7.8
NOI / Intereses Pagados	218.5	6.7	4.3	3.1	3.1	3.1	3.2	2.9	3.4	4.1	4.5	5.1	6.6	9.4

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cartas anuales dictaminadas por Debrito (salvo 2015).

\* Información dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T15.

\*\*\* Se considera el bono a vencimientos dentro del gasto de administración para el cálculo de EBITDA.

\*\*\*\* Se refiere a la amortización de la plataforma tecnológica.

\*\*\*\*\* No considera el bono a vencimientos y gastos no recurrentes por P\$160 Dns en 2014

\*\*\*\*\* No considera gastos no recurrentes por P\$160 Dns en 2014

NOI Impresos Totales = Gastos de Administración (Ires del 3.0% + F1 Management, F2 Services, Jumbo Administración y Fina Administración) - Gastos Operativos - Seguros

EBITDA = NOI + Gastos Administración (Ires del 0.5% + Fbra Uno Administración y Jumbo Administración)

Cobertura de Obligaciones Totales = EBITDA / (Intereses + Amortizaciones Programadas + Distribuciones a Fideicomitentes)

Cobertura del Servicio de la Deuda = EBITDA Ajustado (sin considerar el gasto por bono a vencimiento) / (Intereses + Amortizaciones Programadas). Para el periodo proyectado no se considera el pre pago de deuda.

Cobertura de Intereses = (Utilidad Neta + Ganancia no Realizada en Moneda Extranjera + Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión) / Intereses

Calculo del Pago de Distribuciones al los Fideicomitentes	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
Utilidad Neta Consolidada	18,385	8,247	3,916	4,749	5,981	6,232	6,886	7,547	8,394	10,187	11,484			
- Resultado Cambiario	406	5,314	(7)	(104)	(136)	38	(178)	(212)	(244)	(269)	(391)			
- Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	(9,368)	(5,832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
- Depreciación	3,130	4,216	5,168	5,209	5,307	5,522	5,653	5,771	5,824	6,009	6,208			
Resultado Fiscal Neto (RFN)	(1,748)	413	(1,266)	(563)	(463)	(252)	777	1,684	2,636	3,738	4,888			
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	-	392	-	-	-	-	738	1,581	2,504	3,552	4,641			

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cartas anuales dictaminadas por Debrito. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un brevísimo de desatraso.

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 13-2

FUNO (Estrés): Flujo de Efectivo (millones)															
	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>															
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	5,711	5,734	4,179	5,024	5,048	5,513	6,855	7,913	9,088	10,545	11,732	
Ajustes al valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	-149	-7,720	-4,663	-4,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pérdida (Ganancia) no realizada en Moneda Extranjera	0	116	-78	-941	3,061	-28	-117	-141	33	-182	-223	-250	-276	-445	
Actualización del Valor de la UDI	0	0	0	530	588	81	86	89	94	97	101	104	108	112	
Partidas sin Impacto en el Electivo	0	-265	7,799	-5,070	1,065	53	-31	-52	127	-85	-123	-146	-168	-334	
Depreciación y Amortización por Plataforma Técnologica	0	0	0	195	623	127	121	115	109	104	99	94	89	85	
Intereses a Favor	-42	-132	-581	-430	-412	167	-454	-496	-292	-272	-344	-417	-441	-285	
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	42	132	681	-236	211	-40	-334	-382	-183	-168	-246	-323	-351	-200	
Intereses Devengados	2	186	758	2,019	2,682	2,623	2,718	3,079	2,793	2,595	2,549	2,486	2,138	1,567	
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	2	186	758	2,019	2,682	2,623	2,718	3,079	2,793	2,595	2,549	2,486	2,138	1,567	
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>1,063</b>	<b>1,334</b>	<b>2,425</b>	<b>7,562</b>	<b>6,814</b>	<b>7,377</b>	<b>7,686</b>	<b>8,249</b>	<b>9,197</b>	<b>10,094</b>	<b>11,104</b>	<b>12,163</b>	<b>12,766</b>	
Decreto (Incremento) en Rentas Por Cobrar	-40	-90	574	-31	-88	-49	-73	-46	-136	-127	-155	-185	-184	-72	
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-479	-1,100	-501	625	-1,314	109	4,723	16	-13	-18	-19	-19	-20	-21	
Incremento (Decreto) en Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (Decreto) en Otros Pasivos	51	140	973	-3,368	1,016	-7	-2	3	-27	-26	37	39	40	42	
Capital de trabajo	455	1,046	102	-2,774	-385	-165	6,468	-27	-177	-171	-137	-166	-164	-51	
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	455	1,046	102	-2,774	-385	-165	6,468	-27	-177	-171	-137	-166	-164	-51	
Flujos Natos de Electivo de Actividades de Oper.	17	17	1,252	-349	7,176	6,649	12,025	7,659	8,073	9,027	9,957	10,939	11,999	12,714	
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>															
Inversiones en Desarrollo de Proyectos	0	-1,150	-3,858	-5,923	-8,122	-539	-102	0	0	0	0	0	0	0	
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-302	-4,339	-8,876	-2,841	-17,109	-72	0	-8,500	-3,000	-3,000	-4,000	-5,000	-5,000	0	
Inversiones Temporales	0	1,439	0	-18,804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	963	0	17,228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Adquisición de Negocios	0	0	-20,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Intereses Cobrados	42	132	681	430	412	167	454	496	292	272	344	417	441	285	
Anticipos para Futuras Inversiones	0	0	-1,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inversión en Derechos Fiduciarios	0	-158	-1,049	-223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros Activos	0	-0	0	0	-139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flujos Natos de Electivo de Actividades de Inversión	-260	-4,954	-31,294	-27,360	7,730	-444	352	-8,004	-2,708	-2,726	3,656	-4,583	-4,559	285	
Electivo Exced. (Req.) para aplicar en Activid. de Financ.	278	4,937	30,042	27,710	-554	6,293	12,377	-345	3,365	6,799	6,301	6,356	7,439	12,359	
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>															
Financiamientos Bancarios	839	333	12,186	15,958	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Financiamientos Bursátiles	0	0	8,500	0	14,521	8,500	0	0	0	0	0	0	0	0	
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-430	-7,391	-15,320	-2,613	-8,453	-166	-996	-132	-1,183	-1,105	-3,000	0	0	
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	-6,850	0	0	0	0	-13,290	
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Intereses Pagados	-2	160	-715	-1,991	-2,356	-2,623	-2,718	-3,079	-2,793	-2,595	-2,549	-2,486	-2,138	-1,567	
Financiamiento "Ajeno"	836	-256	12,580	1,353	11,952	-2,576	7,884	-4,076	9,775	-3,778	-3,654	-5,486	-2,138	14,857	
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	8,451	20,955	32,482	0	668	668	668	668	668	668	668	668	668	
Acreedores por adquisición de inmuebles	0	-0	0	0	-1,102	-826	0	0	0	0	0	0	0	0	
Distribuciones a los Fideicomitentes	-302	-905	-2,490	-4,283	-5,904	0	0	0	0	0	0	-1,581	-2,504	-3,552	-4,641
Financiamiento "Propio"	-302	7,346	18,466	26,193	-5,904	-434	156	668	668	-70	-913	-1,136	-2,884	-3,973	
Flujos Natos de Electivo de Activ. de Financ.	535	7,889	31,046	26,846	6,049	-3,010	3,042	-3,408	-9,107	-3,849	-4,566	-7,322	5,022	18,829	
Incre.(Dismin.) neta de Electivo y Equiv.	257	352	1,004	-364	5,495	3,196	9,335	-3,752	-3,742	2,450	1,735	967	2,418	5,831	
Dép. en Cambios en el Electivo y Equiv.	0	0	0	0	0	370	457	476	114	483	510	539	569	601	
Electivo y equiv. al principio del Periodo	0	9	361	1,364	501	504	4,970	13,862	10,586	6,731	9,664	11,909	11,481	14,467	
Electivo y equiv. al final del Periodo	257	361	1,364	501	10,379	4,070	13,862	10,586	6,731	9,664	11,909	11,481	14,467	9,738	
Flujo Libre de Electivo (FLE) 12m	194	-569	306	4,761	6,784	7,019	12,483	8,135	7,959	8,772	8,886	8,973	9,816	8,674	
Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)	0	430	2,084	15,370	2,613	8,453	166	956	6,982	1,183	1,105	3,000	0	13,290	
Amortización automática	0	-409	-1,414	-8,288	-621	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Amortización de Deuda Final	0	21	670	7,032	1,792	8,453	166	956	6,982	1,183	1,105	3,000	0	13,290	
Intereses Netos Pagados	-40	28	34	1,561	1,944	2,456	2,263	2,583	2,500	2,324	2,205	2,069	1,687	1,203	
Servicio de la Deuda 12m	-40	48	704	8,593	3,736	10,909	2,430	3,579	9,483	3,507	3,309	5,069	1,697	14,572	
DSCR 12m	4.9	11.8	0.4	0.6	1.0	0.6	5.1	2.3	0.8	2.5	2.7	1.8	5.3	6.6	
Caja Inicial Disponible	0	9	361	1,364	501	504	4,070	13,862	10,586	6,731	9,664	11,909	11,481	14,467	
DSCR con Caja Inicial	4.9	11.6	0.9	0.7	2.0	0.7	6.8	6.1	2.0	4.4	5.6	4.1	12.1	1.6	
DSCR (FUNO)	211.5	1.8	1.7	2.4	1.9	2.1	2.5	2.4	2.8	3.3	3.6	2.0	5.6	8.1	
Deuda Neta a FLE 12m	3.0	10.3	105.4	3.3	6.8	6.7	3.0	4.9	4.6	3.8	3.4	3.1	2.8	2.0	
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.3	6.4	11.0	3.0	6.2	6.9	5.1	5.2	4.5	3.6	3.0	2.9	2.1	1.4	

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte (año 2015).

\* Información dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T15.

### Flujo Libre de Electivo

Flujos Natos de Electivo de Actividades de Operación	17	17	1,252	-349	7,176	6,649	12,025	7,659	8,073	9,027	9,957	10,939	11,999	12,714	
- Distributions Obligatorias por CBFia***	177	686	945	0	392	0	0	0	0	0	738	1,581	2,504	3,552	4,641
+ Ayudas Especiales al FLE****	0	0	0	5,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	370	457	476	-114	483	510	539	569	601	0
Flujo Libre de Electivo	194	-569	306	4,761	6,784	7,019	12,483	8,135	7,959	8,772	8,886	8,973	9,816	8,674	

\*\*\* Corresponden a las distribuciones obligatorias que FUNO debe realizar por tema de regulación. Esta cifra es inferior a las proyecciones de Fibra Uno.

\*\*\*\* Se refiere a cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se pagaron durante 2014, siendo un movimiento no inherente a la operación del Fideicomiso.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 13-2

### Contactos

**Maria José Arce**  
Asociada de Corporativos, HR Ratings  
**E-mail:** [marijose.arce@hrratings.com](mailto:marijose.arce@hrratings.com)

**Luis Quintero**  
Director de Deuda Corporativa / ABS, HR Ratings  
**E-mail:** [luis.quintero@hrratings.com](mailto:luis.quintero@hrratings.com)

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

**Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014**

**Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/es/metodologia.aspx](http://www.hrratings.com/es/metodologia.aspx)**

**Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.**

Calificación anterior	HR AAA / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	27 de noviembre de 2015
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T11 – 4T15
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada (Deloitte), salvo 2015.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

**HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una Institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).**

**La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de Internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (I) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (II) los criterios de esta Institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (III) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.**

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda



Credit  
Rating  
Agency

## Fideicomiso F/1401

### FUNO 13-2

---

debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2 000.000 (o el equivalente en otra moneda).

### **Anexo 3**

#### Opinión Legal

# Holland & Knight

Paseo de la Reforma No. 342 Piso 28 | Col. Juárez | Del. Cuauhtémoc | C.P. 06600 | México, D.F.  
T +52.55.3602.8000 | F 52.55.3602.8098

Holland & Knight México, SC | [www.hklaw.com](http://www.hklaw.com)

México, D.F. a 14 de abril de 2016.

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: Bryan Lepe Sánchez  
Director General de Emisoras

Hacemos referencia a la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los “CBs”) correspondientes a la quinta y sexta emisión y a la reapertura de la segunda emisión al amparo del programa de emisión de valores autorizado por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013, emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la “Emisora”), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1401 (el “Fideicomiso”).

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, y 87 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.

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 CBs y que se señala más adelante, y hemos 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 las emisiones a las que se refiere la presente.

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 convenios modificatorios al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 57,681, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del Lic. 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 número 44,663 de fecha 10 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, el 20 de enero de 2015, mediante la cual se hizo constar la ratificación de Alonso Rojas Dingler como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.

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, librarse, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (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 Emisora 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. 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;
5. Copia certificada de la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, a través de la cual se formaliza: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A." 

Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CI Banco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple", por el de "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple" (el "Representante Común");

6. Copia certificada de la escritura pública número 111,737, de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235 el 10 de julio de 2015, a través de la cual se hizo constar la designación efectuada por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, a favor de Salvador Arroyo Rodriguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Jorge Alejandro Nacif Ocegueda, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurní Fernández, Ana María Castro Velázquez, Rogelio Alberto Rey Salinas, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz y Cristina Reus Medina como apoderados con firma "A" y Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Itzel Crisóstomo Guzmán, Mónica Jiménez Labora Sarabia, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Alberto Méndez Davidson, Adrián Méndez Vázquez, Jonathan Cairo Trejo, Priscilla Vega Calatayud, Gerardo Ibarrola Samaniego y Carlos Alberto Jauregui Baltazar como apoderados con firma "B", quienes cuentan con facultades suficientes para representar al Representante Común, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) actos de administración, (iii) actos de administración en materia laboral, (iv) actos de dominio, (v) para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pudiendo, de manera enunciativa y no limitativa, emitir, girar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, (vi) sustituir total o parcialmente los poderes y facultades que se les confieren y (vii) otorgar poderes generales o especiales y revocar las sustituciones y poderes que hubiesen otorgado; lo anterior, en el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A" o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B".
7. Certificación del secretario del consejo de administración de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa a los apoderados del Representante Común, los apoderados con firma "A", Cristina Reus Medina y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, así como de los apoderados con firma "B", Itzel Crisóstomo Guzmán y Mónica Jiménez Labora Sarabia;
8. Copia certificada de la escritura pública número 23,280, pasada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público número 244 del Distrito Federal, a través de la cual se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 5 de noviembre de 2013, relativa a la autorización del Programa y la emisión de CBs;

9. El oficio número 153/7708/2013 emitido por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través del cual otorgó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación y con el número 2679-4.15-2013-016, a los CBs.
10. El prospecto de colocación definitivo respecto al Programa, presentado por la Emisora ante esa H. Comisión (el "Prospecto de Colocación");
11. Los títulos (los "Macrotítulos") que amparan los CBs correspondientes (i) a la segunda emisión que considera los certificados originales, así como los adicionales con motivo de su reapertura, (ii) a la quinta emisión y (iii) a la sexta emisión; y
12. Los suplementos informativos de los CBs correspondientes a la quinta y sexta emisión y a la reapertura de la segunda emisión al amparo del Programa.

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 correspondan;
- (b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos 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 de los Macrotítulos y documentos relativos al Programa así como a cada Emisión no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen o se hayan firmado; 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 últimos estados financieros publicados;

- 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 Macrotítulos conforme al contrato de Fideicomiso;
- iv. Los apoderados 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 Macrotítulos conforme a los mismos;
- v. Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de noviembre de 2013, por la cual se autoriza la implementación del Programa, son válidos conforme al Acta de Asamblea de Tenedores (considerando los datos relativos a la asistencia y votación plasmados en la misma);
- vi. Los CBs son 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 CBs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de CBs, al Representante Común de los tenedores de CBs, 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 CBs; (y) el Fideicomiso y los Macrotítulos; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el prospecto y en los suplementos informativos correspondientes, 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 y contable;

(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 los dispuesto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II y 87 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 traídos 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 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,  
Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara  
Socio